

# FORSLAG



## LOKALPLAN 25.10.L02

Vindmøller ved Ulvemose og Bækhede Plantage

**OFFENTLIG HØRING**

Byrådet fremlægger hermed forslag til Lokalplan 25.10.L02 i offentlig høring i 8 uger, fra den **XX. XXX** 2013 til den **XX. XXX** 2013.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opstilles ti vindmøller ved Ulvemose og Bæk-hede Plantage.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

**XXXdag den xx. cccccc 2013**

Bidragene sendes til: Team Plan, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde, eller på [vardekommune@varde.dk](mailto:vardekommune@varde.dk), og mærkes "Indsigelse mod Lokalplan 25.10.L02, Varde Kommune".

**DET VIDERE FORLØB**

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive forelagt Byrådet, inden der tages endelig stilling til planen. Hvis Byrådet vil foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, vil eventuelle berørte borgere få lejlighed til at udtale sig inden den endelige vedtagelse.

Efter den politiske behandling vil ejere, naboer og bidragydere blive orienteret om Byrådets beslutning.

**LOKALPLANENS OPBYGNING**

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

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

**LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

**I REDEGØRELSE**

BAGGRUND OG FORMÅL .....	3
OMRÅDETS BELIGGENHED .....	3
EKSISTERENDE FORHOLD .....	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	5
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	7
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE .....	10
SERVITUTTER.....	10

**II BESTEMMELSER**

1. LOKALPLANENS FORMÅL .....	11
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	11
3. OMRÅDETS ANVENDELSE .....	11
4. Udstykning .....	11
5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	12
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	12
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN .....	13
8. UBEBYGGEDE AREALER .....	14
9. TEKNISKE ANLÆG .....	14
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	14
11. LANDZONETILLADELSE (kun i landzonelokalplaner) .....	14
12. RETSVIRKNINGER.....	14
13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	16
MINDRETALSUDTALELSE .....	17

**III KORTBILAG**

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT  
KORTBILAG 2: FREMTIDIGE FORHOLD

**VEDHÆFTET**

IKKE-TEKNISK RESUME AF VVM-REDEGØRELSE OG MILJØRAPPORT "VINDMØLLER VED ULVE-  
MOSE OG BÆKHEDE PLANTAGE"

*Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune og PlanEnergi.  
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.*



Figur 1. Lokalplanområdets afgrænsning.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune har modtaget ansøgning om tilladelse til opstilling af ti nye vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter og en minimumseffekt på 3,0 MW pr. vindmølle. Formålet med denne lokalplan er således at tilvejebringe det planmæssige grundlag for opstilling af vindmøller med henblik på at fremme en CO<sup>2</sup>-neutral energiproduktion i Varde Kommune

Hensigten med lokalplanen er endvidere, at sikre arealer til opstilling af vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter på en måde, der udnytter de egnede områder til vindmøller bedst muligt, og at sikre at vindmøllerne fremtræder ensartet og harmonisk i landskabet.

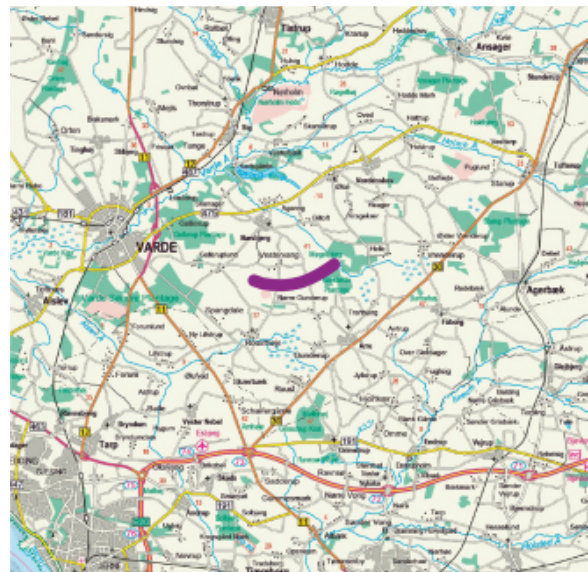
Formålet er endvidere at sikre arealer til elforsyningsanlæg og lignende, herunder transformatorstation og koblingsstation.

Det skal endvidere sikres, at vindmøllerne placeres således at de er til mindst mulig gene for naboer ved i forhold til støj og skyggekast. Jordbrugets interesser søges tilgodeset ved, at vindmøller og tilkørselsveje bliver placeret, hvor de generer landbrugsdriften mindst muligt.

## OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdets beliggenhed er vist på figur 2. Området ligger ved Ulvemose og Bækhede Plantage ca. 5,5 km øst for Varde by.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 89,3 ha og omfatter dele af *Rousthøje By*, *Grimstrup*: 4l, 6t, 11z, 13k, 13t, 17a, 18d, 18g, 27b, 28a, 28d, 28e, 28f, 28g, 29, 7000f, *Næsbjerg By*, *Næsbjerg*: 1g, 2h, 3c, 3h, 5d, 5i, 6g, 7d, 8f, 8g, 8k, 9l, 9p, 9r, 7000b, *Gunderup By*, *Årre*: 2h, 4e, 4k, 12d samt *Årre By*, *Årre*: 2m.



Figur 2. Lokalplanområdets beliggenhed er markeret med et lilla bueslag.

## EKSISTERENDE FORHOLD

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende på den nordøstlige del af Esbjerg Bakkeø, i et terræn, som fremstår som et stort plateau med forholdsvis små niveauforskelle. Lokalplanområdet ligger i landzone og anvendes til almindelig landbrugsdrift.

### Omkringliggende områder

De nærmeste markante terrænformer i forhold til lokalplanområdet ved Ulvemose og Bækhede Plantage er bakkeformationen ved Møgelbjerg og morænelandskabet ved henholdsvis Sønder Gellerup og Nordenskov. Desuden fremstår ådalen omkring Varde Å som et markant og værdifuldt element i landskabet.

De nærmeste overordnede veje omkring lokalplanområdet er Tingvejen (rute 30), Lifstrup Hovedvej (rute 11), Lundvej (rute 487), Varde Landevej (rute 475).

De mindre veje omkring Ulvemose og Bækhede Plantage danner et mere fintmasket net mellem de førnævnte hovedveje og byer i området. Vestervangvej og Møgelbjergvej passerer gennem lokalplanområdet.

Bebyggelsen omkring lokalplanområdet består primært af fritliggende gårde og boliger. De nærmeste byer er Rousthøje, som ligger cirka 2,0 kilometer syd for lokalplanområdet, Årre som

ligger cirka 2,5 kilometer mod sydøst og Næsbjerg som ligger cirka 2,5 kilometer mod nord.

### LOKALPLANENS INDHOLD

#### Anvendelse

Lokalplanen udlægger areal til opstilling af 10 vindmøller med tilhørende adgangsveje, fundamenter og arbejdsarealer. Desuden udlægger lokalplanen areal til elforsyningsanlæg.

Vindmøllerne har hver en kapacitet på minimum 3 MW og den samlede kapacitet er dermed minimum 30 MW.

Produktionen på 10 vindmøller er beregnet til at blive op til 94.500 MWh årligt, det svarer til cirka 28.800 husstandes årlige elforbrug.

#### Bebyggelse og anlæg

Projektet omfatter 10 ens vindmøller med en totalhøjde på op til 150 meter målt fra terræn til vingespids i øverste position. Vindmøllerne har en navhøjde på 94,0, 92,5 eller 91,5 meter og en rotordiameter på 112, 113 eller 117 meter.

Mølledesignet er traditionel dansk med tre vinger, et møllehus og et rørtårn. Farven på alle vindmøllens dele er lys grå, og vingerne er overfladebehandlet til et glanstal på maksimalt 30, så de fremstår med en mat overflade, der reducerer vingerens refleksion.

Vindmøllerne opstilles i et bueslag med lige stor indbyrdes afstand mellem vindmøllerne på ca. 460 meter, hvilket svarer til ca. fire gange rotordiameteren.

Lokalplanen fastsætter maksimal højde og antal og fastsætter, hvor vindmøllerne kan placeres inden for lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre, at vindmøllerne belaster det omgivende landskab mindst muligt.

Ud over vindmøllerne vil der blive opstillet 2 – 4 mindre koblingsstationer på maksimalt 6 m<sup>2</sup> hver og 2 - 4 teknikbygninger til SCADA-anlæg på maksimalt 30 m<sup>2</sup> hver. Alle de mindre bygninger vil maksimalt være 2,5 meter høje. Teknikbygningerne bliver evt. placeret på transformerstationen.

For at føre vindmøllestrømmen ud på elnettet anlægges en ny 60/10 kV-station. Transformerstationen vil stå på et indhegnet areal og med omgivende beplantning optage cirka 2.500 m<sup>2</sup>, og med en maksimal højde på seks meter. Transformerstationen er placeret syd for den femte vindmølle, ca. midt i lokalplanområdet.

#### Veje, stier og parkering

Adgangsveje til vindmøllerne bliver anlagt på eksisterende markveje eller som nye veje med en kørebane på op til 5,5 meter, dog op til 7 meter ved sving.



Figur 3. Visualisering mod øst fra Vardevej mellem Knoldeflod og Roushøje. Afstanden til nærmeste vindmølle er cirka 1 kilometer.

Adgang til området vil ske fra Vardevej, Vester-vangvej, Ulvemosevej og Møgelbjergvej og videre ind i området via arbejds- og servicevejene.

Arbejds- og servicevejene anlægges langs eksisterende elementer i landskabet såsom markskel og levende hegn til hver enkelt af de ti vindmøller.

### Landskab og bevoksning

Generelt er området ved Ulvemosen domineret af store marker i landbrugsmæssig drift, og mange steder er der etableret læhegn langs vejene og i skel mellem markerne.

I vurderingen af landskabspåvirkningen har oplevelsen fra nærområdet op til 4,5 kilometer fra området haft særlig stor interesse. Påvirkningen er gennemgået i VVM-redegørelsen og miljørapporten. Et ikke teknisk resume af VVM-redegørelsen og miljørapporten er vedhæftet denne lokalplan som bilag. VVM-redegørelsen og miljørapporten kan ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk).

Vindmøllerne er i VVM-redegørelsen og miljørapporten visualiseret fra 20 steder i det omgivende landskab, samt fra 4 nabobeboelser, der ligger mindre end 1 kilometer fra vindmøllerne. Enkelte af visualiseringerne er vist i denne lokalplan. Det drejer sig om tre visualiseringer fra henholdsvis Vardevej, fra Roustvej, og fra Lys-højen.

### FORHOLD TIL ANDRE PLANER

#### Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

#### Kommuneplan



Figur 4. Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for vindmølleområde A Ulvemose og vindmølleområde A2 Bækhed Plantage i tillæg nr. 14, Vindmølleplanen, til Kommuneplan 2010-2022 Varde Kommune. For områderne er der følgende retningslinjer i vindmølleplanen:

#### Vindmølleområde A Ulvemose

Det skal gennem kommune-, VVM- og lokalplanlægning sikres at:

- Der opstilles vindmøller med en samlet effekt på mindst 14 MW.
- Den enkelte vindmølle skal have en effekt på minimum 2 MW, og en maksimal højde på 150 meter.
- Vindmøllerne skal være ens af udseende og størrelse.
- Vindmøllerne skal stå på en ret eller buet linje med lige stor afstand mellem de enkelte vindmøller.
- Områdets udstrækning og rummelighed kan øges ved nedlæggelse af tilstødende beboelse.
- § 3 beskyttet natur må ikke påvirkes negativt, hverken ved etablering eller drift af vindmøller.
- Fredede fortidsminder må ikke beskadiges, hverken ved opstilling eller drift af vindmøller.
- Der skal i VVM-redegørelsen tages særligt stilling til den visuelle påvirkning af de værdifulde landskaber.

#### Vindmølleområde A2 Bækhed Plantage

Det skal gennem kommune-, VVM- og lokalplanlægning sikres at:

- Området alene udnyttes i samspil med, og som supplement til, vindmølleområde A. Området kan ikke udnyttes som selvstændigt område.
- Der opstilles vindmøller med en samlet effekt på mindst 30 MW. Den enkelte vindmølle skal have en effekt på minimum 2 MW, og en maksimal højde på 150 meter.
- Vindmøllerne skal være ens af udseende og størrelse.
- Vindmøllerne skal stå på en ret eller buet linje, med lige stor afstand mellem de enkelte vindmøller.
- Områdets udstrækning og rummelighed kan øges ved nedlæggelse af tilstødende beboelse.
- § 3 beskyttet natur ikke påvirkes negativt, hverken ved etablering eller drift af vindmøller.

- Eventuelle fremtidige naturgenopretningsprojekter må ikke forhindres.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af de generelle bestemmelser for vindmøller i Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune.



Figur 5. Områdekort fra Tillæg 14 til Kommuneplan 2010-2022 – vindmølleplanen

Der er udarbejdet tillæg nr. 28 til Kommuneplan 2010 - 2022 for Varde Kommune.

Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen af eksisterende arealudlæg og fastlægger dermed den endelige afgrænsning af rammeområdet. Endvidere fastlægger kommuneplantillægget et konsekvensområde omkring vindmøllerne,

hvor der ikke kan opføres nye enkeltboliger i det åbne land eller ny støjfølsom arealanvendelse. Kommuneplantillægget bliver offentliggjort samtidig med lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger inden for et område der er udpeget som skovrejsningsområde.

Opstilling af vindmøller ved Ulvemose og Bækhede Plantage er dog ikke i modstrid med det udpegede skovrejsningsområde og en eventuel skovrejsning i dette område er vurderet ikke at have nogen negativ virkning på vindmøllernes el-produktion. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med udpegningen.

#### **Kommuneatlas Varde / Kulturarvsatlas Vadehavet**

Lokalplanområdet indgår ikke i de udpegede kulturmiljøer.

#### **Vandforsyningsplan**

Der er ingen bestemmelser om vandforsyning, da vindmøllerne ikke tilsluttes offentlig eller privat vandforsyning.

#### **Varmeforsyningsplan**

Der er ingen bestemmelser om varmforsyning.

#### **Spildevandsplan**

Der er ingen bestemmelser om spildevandsforhold, da møllerne ikke udleder spildevand.



Figur 6. Visualisering mod nordøst fra Roustvej. Afstanden til nærmeste planlagte vindmølle er cirka 3,0 kilometer.



**FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING****Miljøvurdering**

Der er foretaget en miljøvurdering af lokalplanforslaget, jf. § 3, stk. 2 og § 7 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingen er sammenfattet i en miljørapport. Miljørapporten og VVM-redegørelsen foreligger som ét samlet og selvstændigt dokument, der er offentliggjort sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Et ikke teknisk resume af VVM-redegørelsen og miljørapporten er vedhæftet denne lokalplan som bilag. VVM-redegørelsen og miljørapporten kan ses på Varde Kommunes hjemmeside: [www.vardekommune.dk](http://www.vardekommune.dk).

I miljøvurderingen er der lagt særlig vægt på vurdering af følgende forhold:

- Visuel påvirkning af landskabet
- Støj og skyggekast ved naboboliger
- Luftforurening
- Natur og dyreliv

**Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000**

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

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 5 km fra nærmeste Natura 2000-område. Det drejer sig om 'Nørholm Hede m.m.' og 'Alslev ådal', der begge er habitatområder og ligger henholdsvis nord og vest for lokalplanområdet. Ca. 7 km vest for ligger den østligste grænse af fuglebeskyttelsesområdet F 49 'Engarealer ved Ho Bugt'. Endelig ligger habitatområdet 'Sneum å og Holsted ådal' ca. 8,5 km sydøst for området.

Det er i VVM-redegørelsen og Miljørapporten vurderet, at vindmølleprojektet ikke vil få væsentlige negative konsekvenser for fugle- og dyrelivet i området hverken i anlægs- eller driftsfasen. Det gælder også for habitatdirektivets Bilag IV-arter bortset fra flagermus.

Området omkring Ulvemose og Bækhede Plantage er levested for mindst 5 arter af flagermus. Alle de forekommende arter er almindelige og udbredte i store dele af Danmark. De har alle en gunstig bevaringstilstand og anses ikke for truede.

Placeringen af den østligste vindmølle står tæt på vigtig ledelinje for flagermus og det kunne eventuelt være hensigtsmæssigt med etablering af en afværgeforanstaltning. Der foreslås en hævet 'cut-in-speed' i udvalgte perioder, for at mindske negative effekter for flagermus.

Vindmøllerne vil ved valg af 'cut-in-speed' som afværgeforanstaltning for den østligste vindmølle, ikke påvirke nærområdets yngle- og rasteområde for flagermus.

Der er ikke kendskab til forekomst eller fund af fredede eller truede arter i området, for eksempel rød- eller gullistede plante- og dyrearter, hvor vindmøllerne præcist bliver placeret, hverken i etablerings- eller driftsfasen. Vindmøllerne vil ikke få negativ indflydelse på udpegningsgrundlaget for områderne.

**Skovloven***Fredskov*

Flere af skovene inden for lokalområdet er noteret som fredskovspligtigt areal. Ingen vindmøller bliver placeret i fredskovene. Tre vindmøller placeres tæt på fredskov, med en afstand på minimum 60 meter. Der vil således ikke være vingeoverslag på fredskovspligtige arealer.

**Naturbeskyttelsesloven**

Inden for lokalplanområdet ligger der:

*Skovbyggelinie*

De tre østligste vindmøller i projektforslaget står indenfor skovbyggelinjen, Varde Kommune skal derfor dispensere fra linjen, før vindmøllerne kan rejses.

*§ 3 beskyttede*

Der er kun meget få beskyttede naturområder i nærheden af møllerækken. I den vestlige del strækker et eng- og hedeområde sig gennem møllerækken. Desuden findes øst for vindmøllerækken, langs Biltoft Plantage, et beskyttet engområde.

I VVM-redegørelsen og miljørapporten er det vurderet, at både veje, vindmølleanlæg med arbejdsarealer og elforsyningsanlæg kan etableres uden at beskadige de beskyttede naturom-

råder. Det er vurderet, at naturområderene heller ikke bliver påvirket negativt under driften.

### 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.

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

### Vindmøllecirkulæret

Cirkulære nr. 9295 af 22. maj 2009 også kaldet "Vindmøllecirkulæret" pålægger kommunerne at tage omfattende hensyn ikke alene til muligheden for at udnytte vindressourcen, men også til nabobeboelse, natur, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbrugsmæssige interesser. Ifølge cirkulæret kan der kun opstilles vindmøller på arealer, der er specifikt udpegede til formålet i en kommuneplan. Vindmøllecirkulæret fastsætter en række krav til kvaliteten af vindmølleplanlægningen i relation til omgivelserne. Blandt andet, at vindmøller ikke må opstilles nærmere nabobeboelse end fire gange møllens totalhøjde. Dette krav er overholdt for vindmølleparken.

Vindmøllecirkulærets § 2, stk. 1 fastsætter at vindmøllerne skal opstilles i et i forhold til landskabet let opfatteligt mønster.

I VVM-redegørelsen og miljørapporten er det vurderet, at vindmølleanlæggets store udstrækning generelt vil medføre en væsentlig påvirkning af landskabet, når man står henholdsvis syd og nord for projektet. Det er i den forbindelse vurderet, at vindmølleanlæggets dimensioner opleves mest markant fra Lyshøjen ved Esbjerg.

Vindmøllecirkulæret indeholder endvidere bestemmelser og vejledninger for blandt andet størrelsesforholdet mellem rotordiameter og navnhøjde samt afstanden mellem vindmøllegrupper. I vejledningen er det tilrådet, at vindmøllens harmoniforhold vurderes i hvert projekt ud fra de lokale forhold. Som udgangspunkt vil et forhold på mellem 1:1,1 og 1:1,35 mellem navnhøjden og rotordiameteren give den mest harmoniske vindmølle. Ved projektforslaget kan forholdet variere mellem 1:1,19 og 1:1,28. Der er ikke i VVM-redegørelsen og miljørapporten fundet uheldige visuelle udtryk på grund af forholdet mellem navnhøjden og rotordiameteren.

Endvidere er der fastlagt et krav om, at vindmøller, der står med mindre afstand end 28 gange totalhøjden skal vurderes, så det sikres, at det samlede udtryk ikke er visuelt betænkeligt. Det vil ved Ulvemose og Bækhede Plantage betyde en afstand på 4,2 km.



Figur 7. Visualisering mod nordøst fra Lyshøjen ved Esbjerg. Afstanden til nærmeste planlagte vindmølle ved Ulvemose og Bækhede Plantage er cirka 11,7 kilometer.

Det er i VVM-redegørelsen vurderet, hvorledes de nye vindmøller bliver oplevet sammen med eksisterende vindmøller inden for 4,5 km svarende til nærzonen. Det drejer sig om i alt tyve mellemstore vindmøller og det er undersøgt med flere visualiseringer, om der er lokaliteter, hvor de planlagte vindmøller fremstår visuelt uheldigt i forhold til de eksisterende vindmøller. I nærzonen er det vurderet, at de ti eksisterende vindmøller ved Rousthøje og Gunderup giver et uheldigt samlet billede set fra området vest-nordvest for Roust. De eksisterende to vindmøllegrupper vil formentlig stå 4 - 14 år sammen med de nye vindmøller og i den periode vil man have det rodede billede.

De nærmeste eksisterende vindmøller til de nye vindmøller står ved Møgelbjerg nord for Bækhedede Plantage. Der er ikke fundet et visuelt uheldigt samspil med denne vindmøllegruppe.

Fra øvrige fotostandpunkter er det generelt vurderet, at de planlagte vindmøller ved Ulvemose og Bækhedede Plantage vil fremstå som et særskilt vindmølleanlæg og at den samlede påvirkning af landskabet ikke er betænkelig.

### **Miljøforhold**

#### *Renovation*

Ved anlægsarbejdet skal affald håndteres efter reglerne i Varde Kommunes affaldsregulativ.

#### *Oliespild og spildevand*

Vindmøllerne med gear indeholder en del olie, blandt andet 1.200 liter olie i transformeren, der er placeret inde i vindmøllen. Vindmølleejeren skal, inden vindmøllerne tages i brug, have en beredskabsplan for, hvordan der reageres, hvis uheldet er ude. Planen skal godkendes af Varde Kommune.

Ved rengøring af vindmøllerne efter oliespild skal der anvendes godkendte rengøringsprodukter. Spildevand skal opsamles, og der skal indhentes tilladelse til at levere spildevandet til rensningsanlæg eller kloak.

#### *Støj fra vindmøller*

Vindmøller, som opstilles i Danmark efter den 31. december 2011, er omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller. Der er nærmere redegjort for støj fra vindmøllerne i VVM-redegørelse og miljørapport.

Ved vedtagelse af lokalplanen vil der samtidig blive udarbejdet en VVM-tilladelse. Inden vindmøllerne bliver opført, skal bygherren anmelde

vindmøllerne til Varde Kommune. Ved anmeldelsen skal bygherren påvise, at støjgrænserne kan overholdes såvel for 'almindelig' støj som lavfrekvent støj. Varde kommune vil forlange en efterfølgende akkrediteret støjmåling for at sikre, at grænseværdierne ikke bliver overskredet.

#### *Skyggevirkning og reflekser*

Vindmøller kaster skygger. Skyggerne fra de roterende vinger er generende. Miljøministeriet anbefaler i "Vejledning om planlægning for og landzonetilladelse til opstilling af vindmøller", at ingen naboer udsættes for skyggekast i mere end ti timer årligt. Temaplan for vindmøller i Varde Kommune fastsætter, at ingen nabo må få over ti timer skyggekast om året, beregnet som reel skyggetid. I VVM-redegørelse og miljørapport for projektforslaget er der redegjort for skyggekast ved naboer.

Heraf fremgår, at fire naboer får mere end ti timer udendørs skyggekast om året. Beregningen har dog ikke taget hensyn til træer og bygninger, som reducerer skyggekastet.

Hvis skyggekastet giver gener i et uacceptabelt omfang, kan der installeres et softwareprogram i de vindmøller, som giver generne. Programmet stopper vindmøllerne i de mest kritiske perioder. Varde Kommune vil i VVM-tilladelsen stille krav herom. Stop af vindmøllerne i perioder med generende skyggekast ved naboer vil give et betydningsløst produktionstab.

### **Vejloven**

Vejbestyrelsen skal godkende udlæg af nye private fællesveje.

### **Museumsloven**

Museet for Varde By og Omegn gør opmærksom på, at der i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet er stor sandsynlighed for at støde på forhistoriske spor, som ifølge Museumslovens § 27 kan forlanges undersøgt. For at imødegå forsinkelser og fordyrelse af anlægsarbejdet, vil det derfor være en god ide at foretage en forundersøgelse inden anlægsarbejdet igangsættes. Ifølge § 26 stk. 2 i museumsloven skal også udgiften til større forundersøgelser afholdes af den for hvis regning jordarbejdet udføres. Kulturarvsstyrelsen kan i særlige tilfælde søges om tilskud.

Viser en forundersøgelse, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse skulle udgraves på bygherres regning. Der er dog mulighed for at søge om tilskud hos Kulturarvsstyrelsen, når der er foretaget en forundersøgelse.

Museet for Varde By og omegn tilbyder ved betaling at foretage en forundersøgelse og museet vil gerne orienteres om evt. byggeplaner.

Generelt gælder endvidere, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum - i dette tilfælde Museet for Varde By og omegn - der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til Arkæologisk Afdeling på Museet for Varde By og Omegn, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail [vam@vardemuseum.dk](mailto:vam@vardemuseum.dk).

#### **Landzoneadministration - bonusvirkning**

Lokalplanområdet er i landzone og forbliver i landzone. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jævnfør planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at arealet reetableres, når det ikke længere er i brug til vindmølleområde. Ved reetablering skal vindmøllerne, herunder fundamenter, tekniske anlæg, målemaster og installationer fjernes af møllejer inden ét år efter driften er ophørt.

Hvis fjernelse og reetablering ikke er sket inden ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra nedenstående myndigheder:

#### **Statens Luftfartsvæsen**

I henhold til Luftfartsloven skal vindmøller med en totalhøjde på over 100 meter anmeldes til Statens Luftfartsvæsen, og opførelsen af anlægget må ikke påbegyndes før der er udstedt attest om, at hindringen ikke skønnes at ville frembyde fare for lufttrafikkens sikkerhed.

Ifølge bestemmelser om luftfartshindringer skal hindringer med en højde på 100 meter og indtil 150 meter afmærkes, hvis luftfartsvæsenet finder det påkrævet. Efter de almindeligt gældende regler skal vindmøller afmærkes med lavinten-

sivt fast rødt lys på minimum 10 candela, og lysmarkeringen skal være aktiveret hele døgnet. Lysmarkeringen skal placeres på nacellen (generatorhuset), og lyset skal altid, uanset mølleringernes placering, være synligt 360 grader i et vandret plan. Dette kan kun opnås ved opsætning af to lamper på hver mølle.

#### **Jordbrugskommissionen**

Ejendommene, hvor vindmøllerne opstilles, er omfattet af landbrugspligt. Opstillingen af vindmøllerne vil ikke være til hinder for en fortsat landbrugsmæssig drift af arealerne inden for lokalplanområdet.

Jævnfør vejledningen om reglerne i Lov om landbrugsejendomme kræves Jordbrugskommissionens tilladelse til brugs- eller lejeaftaler om opstilling af vindmøller på en landbrugsejendom, dersom møllens grundareal er på over 25 m<sup>2</sup>, eller aftalen gælder for et længere tidsrum end 30 år.

En ophævelse af landbrugspligten i forbindelse med en eventuel udstykning af arealer til fundamenter, arbejdsarealer og eventuelt tilkørselsveje vil ligeledes kræve Jordbrugskommissionens tilladelse.

#### **SERVITUTTER**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejderne.

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber kontaktes inden jordarbejder påbegyndes. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

**LOKALPLAN 25.10.L02 – VINDMØLLER VED ULVEMOSE OG BÆKHEDE PLANTAGE**

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 opstilling af op til i alt 10 vindmøller med tilhørende elforsyningsanlæg og lignende, herunder transformatorstation og koblingsstationer,
- **at** sikre, at vindmøllerne fremtræder ensartede og harmoniske i landskabet,
- **at** minimere anlæggets genevirkninger ved nabobeboelse og omgivelser,
- **at** tilgodese jordbrugets interesser ved, at vindmøller og tilkørselsveje bliver placeret, hvor de generer landbrugsdriften mindst muligt,
- **at** sikre området retableret, når vindmølledriften ophører.

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

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af *Rousthøje By, Grimstrup: 4l, 6t, 11z, 13k, 13t, 17a, 18d, 18g, 27b, 28a, 28d, 28e, 28f, 28g, 29, 7000f, Næsbjerg By, Næsbjerg: 1g, 2h, 3c, 3h, 5d, 5i, 6g, 7d, 8f, 8g, 8k, 9l, 9p, 9r, 7000b, Gunderup By, Årre: 2h, 4e, 4k, 12d* samt *Årre By, Årre: 2m*.

**2.02**

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

**3. OMRÅDETS ANVENDELSE****3.01**

Inden for lokalplanområdet kan der opføres op til ti vindmøller med dertil hørende arbejdsarealer, vejanlæg og elforsyningsanlæg inklusive transformatorstation. Desuden kan der opføres fire til otte mindre bygninger eller lignende, der er nødvendige for vindmøllernes drift samt en bygning i tilknytning til transformatorstationen.

**3.02**

Arealer, der ikke anvendes til det nævnte i § 3.01, må kun anvendes til landbrug og skovbrug eller henligge som natur.

**4. Udstykning****4.01**

De enkelte vindmøller kan udstykkes som selvstændige ejendomme. Hver vindmølleejendom skal have et grundareal svarende til minimum møllens fundament og maksimum af samme størrelse som vindmøllens rotorareal.

#### 4.02

Det er en betingelse for tilladelsen til udstykning, at der på ejendommen tinglyses deklaration med Varde Kommune som påtaleberettiget om, at vindmølleejendommen skal geninddrages til landsbrugsmæssig drift senest et år efter vindmølleledriftens ophør og være sammenlagt med en landbrugsejendom efter landbrugslovens bestemmelser. Ligeledes betinges det, at det tinglyses, at møllevingerne må overstryge naboejendommen. Udgiften ved tinglysningen afholdes af ansøger.

### 5. VEJE, STIER OG PARKERING

#### 5.01

Der udlægges areal til tilkørselsveje som vist på kortbilag 2. Der må kun etableres veje, som er nødvendige for driften af vindmølleparken eller for jordbrugsdriften.

#### 5.02

Veje må have en kørebanebredde på højst 5,5 meter på lige stykker og højst 7 meter i svingbaner. Vejene skal udføres med en kørefast belægning.

#### 5.03

I tilknytning til den enkelte vindmølle må der anlægges et arbejdsareal i hele vindmøllens levetid på maksimalt 2.500 m<sup>2</sup>. Arbejdsarealerne skal udføres med en kørefast belægning af grus eller andet godkendt vejmateriale. I anlægsperioden må der anlægges et midlertidigt arbejdsareal på yderligere 500 m<sup>2</sup>. Arealet skal reetableres til eksisterende anvendelse, når anlægsarbejdet er færdiggjort.

#### 5.04

Der må ikke etableres permanent belysning af vejene.

### 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### 6.01

Inden for lokalplanområdet må der maksimalt etableres ti vindmøller. Vindmøllerne må ikke have vingeoverslag uden for lokalplanområdet.

#### 6.02

Vindmøllerne skal stå i et bueslag med tilnærmelsesvis lige stor indbyrdes afstand. Der må maksimalt være en variation på 5 %.

#### 6.03

Vindmøllernes totale højde over evt. reguleret terræn til vingespids i højeste position:

- må maksimalt være 150 meter.
- skal mindst være 100 meter.

**6.04**

Rotordiameteren på vindmøllerne må maksimalt være 117 meter.

**6.05**

Uanset bestemmelser i medfør af byggeloven om bebyggelse-højde i forhold til afstand til vej, naboskel, sti og anden bebyggelse må vindmøllerne opføres med den højde, der er anført i 6.03.

**6.06**

Der må opføres op til otte teknikbygninger med blandt andet koblingsstationer på maksimalt 30 m<sup>2</sup> samlet areal for én koblingsstation og én teknikbygning. Bygningerne må maksimalt være 3 meter høje.

**6.07**

Der kan opføres en transformatorstation med tilhørende teknikbygning på op til 130 m<sup>2</sup>. Transformerstationen kan have et grundareal på maksimalt 2.500 m<sup>2</sup> og en højde på 6 meter. Transformatorstationen placeres i lokalplanområdet syd for vindmølle nr. 5 som vist på kortbilag 2.

**6.08**

Der kan i anlægsfasen opstilles midlertidige arbejdsskure og anlægges midlertidige P-pladser og arealer til vindmølledele m.v. Arealerne skal bringes tilbage til deres oprindelige stand efter endt anlægsarbejde. Evt. fast belægning skal fjernes.

**7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN****7.01**

Der må kun opføres vindmøller med en ensartet ydre fremtræden, således at møllerne fremtræder som en helhed. Rotorerne skal have tre vinger og omdrejningsretningen skal være med uret set med ryggen mod vinden.

**7.02**

Vindmøllernes tårn, kabine og vinger skal fremtræde i samme lys grå farve. Af hensyn til flysikkerheden skal farven være lysegrå, ikke mørkere end RAL 7035.

**7.03**

Vingerne må maksimalt have et glanstal på 30 for at undgå reflekser.

**7.04**

Der må ikke opsættes reklameskilte inden for lokalplanområdet. Firmanavn og logoer i begrænset størrelse vil kun blive tilladt på møllernes kabine.

**7.05**

Vindmøllerne skal af hensyn til lufttrafikken markeres med lavintensivt fast rødt lys på minimum 10 candela monteret øverst på møllehatten. Lyset skal være synligt 360 grader i vandret plan og skal afskærmes under vandret. Lyset må have en maksimal styrke på 30 candela. Anden belysning af vindmøllerne er ikke tilladt.

**7.06**

Øvrige bygninger, herunder transformatorstation og koblingsstation jf. 6.06 og 6.07 skal udføres i neutrale farver og afskærmes af beplantning i mindst samme højde som byggeriet. Eksisterende bevoksning skal så vidt muligt bevares.

**8. UBEBYGGEDE AREALER****8.01**

Bortset fra arbejdsarealer ved den enkelte mølle skal ubebyggede landbrugsarealer fortsat bruges til land- eller skovbrugsformål.

**8.02**

Der må ikke etableres faste hegn omkring vindmøllerne, men det er tilladt omkring transformatorstationen. Ved transformatorstationen skal hegningen ske inden for beplantning. Beplantningen skal udføres med egnstypiske plantearter.

**8.03**

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn ved opstilling af vindmøllerne uden byrådets godkendelse.

**8.04**

Oplag må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

**9. TEKNISKE ANLÆG****9.01**

Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger. Det gælder også for tilslutning til højspændingsnettet.

**10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE****10.01**

Inden vindmøllerne kan tages i brug skal området være ryddet for byggeaffald.

**11. LANDZONETILLADELSE**

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

**11.01**

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter Planlovens § 35 stk.1\* (landzonetilladelse) til opførelse af vindmøllerne med tilhørende tekniske anlæg, samt til ændret arealanvendelse. Lokalplanen har således bonusvirkning.

Det forudsættes, at der tinglyses deklaration om, at møllerne fjernes for ejerens regning senest 1 år efter, at el-produktionen på møllerne er ophørt.

**12. RETSVIRKNINGER****12.01**

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.

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

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.

### 13. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 13.01

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggø-

relse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 13. marts 2013

P.b.v.

Gylling Haahr  
Borgmester

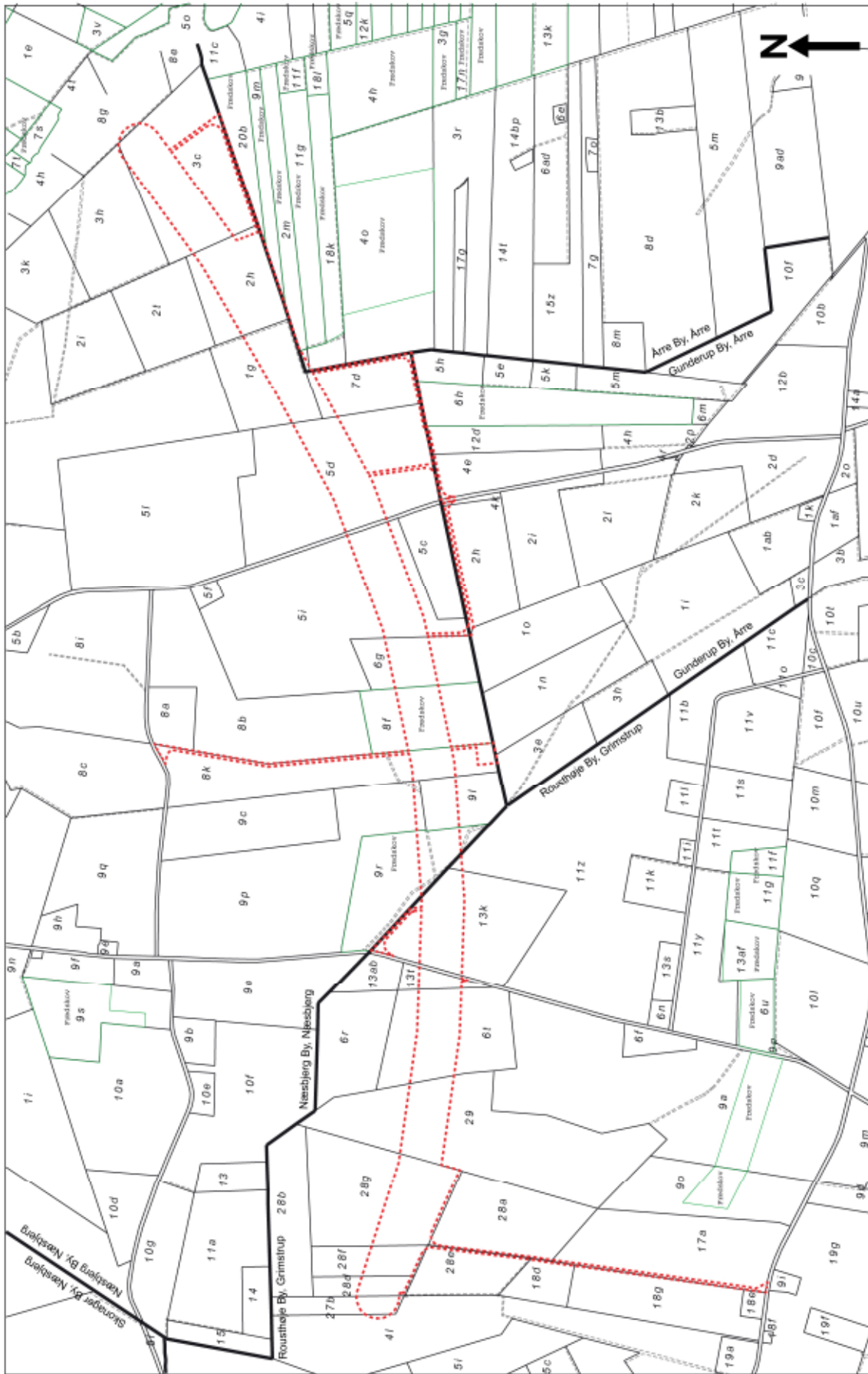
/

Max Kruse  
Kommunaldirektør

**MINDRETALSUDTAELSE**

---

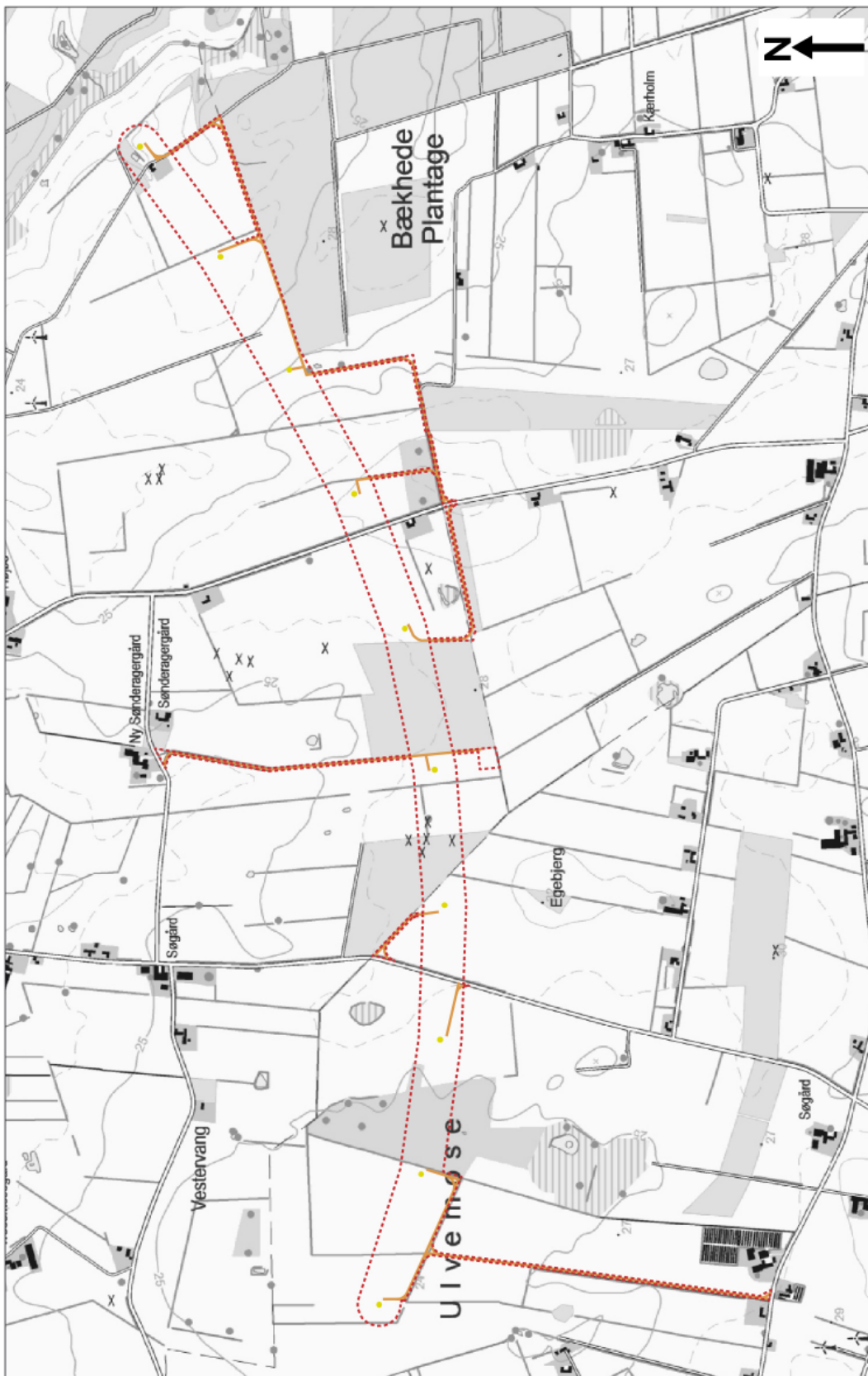




..... Lokalplangrænse

Kortbilag 1  
Matrikelkort  
Mål 1:20.000





- ⋯ Lokalplangrænse
- Adgangsveje 5,5 meter brede
- vindmølleplacering

Kortbilag 2  
 Fremtidige forhold  
 Mål 1:20.000









### 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.