



Lokalplan 142

”Solceller ved Løkkebyvej, Tullebølle”

FORSLAG

Fremlagt i høring
fra 24.11.2023
til 19.01.2024



LANGELAND
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinjer for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje- og stiforhold, friarealer, materialer mm. En lokalplan er bindende for grundejerne indenfor området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplan.

Planloven fastlægger en række retningslinjer for, hvornår en kommunalbestyrelse skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse. Men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres. Foruden de egentlige bindende bestemmelser indeholder en lokalplan altid en indledning, som forklarer lokalplanens forudsætninger, indhold og konsekvenser. Desuden anskueliggør diverse kortbilag lokalplanområdets beliggenhed og udformning efter gennemførelsen.

Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor som udgangspunkt være i offentlig høring i 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen. Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om planen er i overensstemmelse med anden planlægning og at komme med kommentarer til planen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med overordnede planer, kan disse myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før uoverensstemmelsen er forhandlet på plads.

Langeland Kommune - Lokalplan 140

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål og indhold	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanområdets omgivelser	6

Lokalplanens redegørelse

Forhold til anden planlægning	7
Kulturarv	9
Naturbeskyttelse	10
Landskab	12
Miljøvurdering	14

Lokalplanens bestemmelser

Formål	18
Område og zonestatus	18
Områdets anvendelse	19
Udstykning	19
Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
Bebyggelsens omfang og placering	20
Bebyggelsens udformning og fremtræden	21
Ubebyggede arealer	21
Teknisk anlæg	22
Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse	23
Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	23
Servitutter	23
Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24

Kortbilag 1:

Matrikelkort med lokalplanens afgræsning	25
--	----

Kortbilag 2:

Lokalplankort for områdets anvendelse	27
---------------------------------------	----



Lokalplan 142 for Langeland Kommune

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen har på møde den 12. april 2021 besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan, der skal gøre det muligt at etablere et solcelleanlæg ved Løkkebyvej 69, Skebjerg, Tullebølle. Lokalplanområdet omfatter dele af matr. nr. 2a, Løkkeby By, Tullebølle og dele af matr. nr. 2a, Skebjerg, Tullebølle.

Derfor er der udarbejdet nærværende lokalplan 142.

Lokalplanen udarbejdes som følge af en ansøgning fra bygherre Oldenbjerg ApS om tilladelse til etablering og opstart af et solcelleanlæg ved Løkkebyvej i Langeland Kommune.

Oldenbjerg ApS ejer de ansøgte arealer. Kommunalbestyrelsen har ladet lokalplanen udarbejde for at fremme etablering af bæredygtige energiformer i Langeland Kommune, og derved bidrage til at muliggøre den grønne omstilling og reducere udledningen af CO₂.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Denne lokalplan muliggør etablering af et solcelleanlæg ved Løkkebyvej, Tullebølle. Formålet med lokalplanen er at sikre, at arealer til opstilling af solcelleanlægget udnytter det egnede område bedst muligt, og at solcelleanlægget er til minimal gene for dets omgivelser. Det er lokalplanens formål at sikre arealer til vejanlæg, arbejdsarealer, nettilslutning og koblingsstation.

Lokalplanområdet ligger i et åbent landområde nordøst for Rudkøbing og nordvest for Spodsbjerg Havn og omfatter et samlet areal på ca. 17 ha. med tilhørende adgangsveje og nettilslutningsanlæg fordelt over et sammenhængende område adskilt af en adgangsvej (kortbilag 2).

Etablering af solcelleanlægget kræver nettilslutning til en transformerstation. Der vil ikke blive etableret en intern transformerstation i lokalplanområdet, men der forventes behov for en mindre lokal koblingsstation. Anlægget vil kunne tilsluttes det nærmeste 60 kV tilslutningspunkt/transformerstation. Der undersøges samtidig en alternativ tilslutning, hvor der ved brug af 10-20 kV kabler etableres forbindelse fra anlægget til et tilslutningspunkt ved færgeløbet i Spodsbjerg for at sikre elforsyning til færgedriften. De forventede linjeføringer til nettilslutningen passerer ikke gennem fredede områder og vurderes umiddelbart ikke at have betydning for fredningshensyn.

Et skøn vil være en forventet produktion på 14.000 MWh på årsbasis, hvorved det samlede anlæg kan dække elforbruget for ca. 3.600 husholdninger. Projektets formål er at skabe et lokalt, almennyttigt projekt, der kan komme lokale anlæg såsom færgeløbet i Spodsbjerg til gode. Derfor har projekterjer i denne sammenhæng indgået dialog med grundejer-

Lokalplanens indhold

foreningen i Spodsbjerg for alternative tilslutningsmuligheder, for eksempel kobling til et fremtidigt fjernvarmeanlæg.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet kan karakteriseres som et åbent landbrugslandskab, der anvendes som intensivt dyrkede arealer. Inden for lokalplanområdet findes der ingen eksisterende bebyggelse.

Området er i dag beliggende i landzone og er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Selve projektområdet udgøres af to dyrkede markstykker, adskilt af en markvej og med levende hegn eller skovstykker ud mod de fleste af de omgivende områder. Omkring projektområdet liggende tilstødende markstykker, adskilt af små lokalveje, levende hegn og mindre lunde og skovstykker, samt en landbrugsejendom (ansøger) ved Oldenbjerg.

De nærmeste nabobebyggelser til projektområdet er herudover fem landejendomme på adresserne Løkkeby Strandvej 2 beliggende 150 meter nord for projektområdet, Løkkeby Strandvej 4 beliggende 230 meter nordøst for projektområdet, Løkkebyvej 81 beliggende 125 meter syd for projektområdet, Løkkebyvej 83 beliggende 305 meter syd for projektområdet samt Løkkebyvej 85 beliggende 320 meter syd for projektområdet.

De nærmeste sammenhængende bebyggelser fra projektområdet er udkanten af Spodsbjerg, 900 meter sydøst for projektområdet, fritidsområdene Løkkeby, der ligger godt 1 km nordøst for projektområdet, samt landsbyen Tullebølle, der ligger 1,1 km nordvest for projektområdet.

Vurdering af den landskabsvisuelle påvirkning af lokalplanområdets omgivelser fremgår af screening for solceller ved Løkkebyvej, samt "Visualiseringsrapport 2 (bilag 1) for solceller ved Løkkebyvej, der indeholder visualiseringer af det foreslåede solcelleanlæg fra udvalgte punkter i det omkringliggende landskab.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN 2021-2033

Området er ikke udlagt i kommuneplan 2021-2033, og den fremtidige udnyttelse er således ikke i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Derfor er der sideløbende med lokalplan 142 udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021-2033. Der henvises til Kommuneplantillæg 3. Kommuneplantillæg 3 er udarbejdet med det formål at opstille rammer for opførelse af et solenergianlæg ved Løkkebyvej samt at opstille generelle retningslinjer for opstilling af solenergianlæg i Langeland Kommune. Forud for udarbejdelsen har der være gennemført en forhandling i henhold til Planloven.

DYREHOLD

Ved etablering af erhvervsmæssigt dyrehold med tilhørende læskure, foder- og drikkebrug skal afstandskrav i kapitel 3 i bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v. overholdes

DRIKKEVANDSINTERESSER

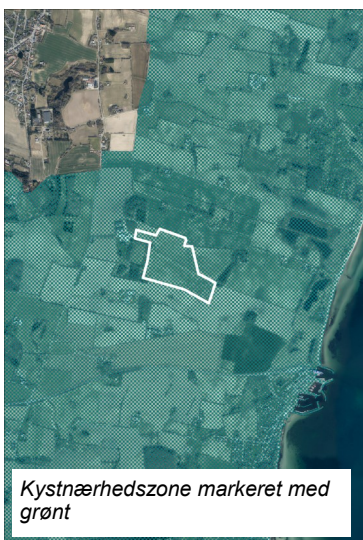
Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Der er i lokalplanområdets nordvestlige punkt ca. 30 meter til nærmeste boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Cirka ¼ del af lokalplanområdets nordvestlige område er registreret som et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Solceller betragtes som mindre grundvandstruende anlæg, og et nyt solcelleanlæg i området vurderes ikke umiddelbart at kunne udgøre en egentlig trussel for grundvand. Montering af solcellestativer med jordspyd eller punktfundamenter berører kun det øverste jordlag og har ingen praktisk betydning i forhold til grundvand.

Arealer anvendes i dag til markdrift med tilførsel af gødning og sprøjtemidler. I kraft af den midlertidige overgang fra landbrugsdyrkning til solcelleanlæg vil arealerne være undtaget dyrkning, herunder tilførsel af gødning og sprøjtemidler, der vides at kunne påvirke grundvandet ved eksempelvis udvaskning af pesticider. Dermed forventes anlæg af et solcelleanlæg i området at have positiv påvirkning på områdets grundvandressourcer og drikkevandsinteresser.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Lokalplanområdet ligger indenfor den udpegede kystnærhedszone, men det ligger også i nærolandet til det eksisterende elforsyningsnet, i tilknytning til de to centralt udenfor kystnærhedszonen samt på relativ god afstand, knap 1 km, af kyststrækningen mod øst. Området vurde-



Lokalplanens redegørelse

res på den baggrund at være et godt planmæssigt alternativ til de meget begrænsede muligheder for opstilling udenfor kystnærhedszonen.

Der er gennemført en landskabsundersøgelse af, hvordan et nyt solenergiprojekt ved Løkkebyvej kan forventes at komme til at påvirke oplevelsen af kystlandskabet indenfor kystnærhedszonen. Undersøgelsen omfatter kortanalyser, rekognoscering af landskabsforhold, fotooptagelser og udarbejdelse af visualiseringer af det foreslåede projekt, jf. bilag 1.

Konklusionen er, at projektet ikke vil få indflydelse på oplevelsen af oplevelsen af kystlandskabet. Hvor solcelleanlægget stedvist kan være synligt, vil der være tale om meget begrænsede kig, der kun vil give anlægget en meget svag eller næsten ikke erkendelig synlighed. Det gælder for enkelte kortere strækninger langs kysten, hvor der stedvist kan være synlighed fra Granbakken og mod syd ned renseanlægget ved Roløkke.

På den længere afstand og med et kun begrænset kig til små dele af solcelleanlægget vil det i praksis være svært at genkende og adskille det tekniske anlæg fra den eksisterende beplantning. Med denne meget begrænsede synlighed vurderes det ikke, at projektet vil påvirke landskabsbilledet ind over land, set fra områderne mod øst og langs kyststrækningen. Der vil ikke være situationer, hvor selve kystlinjen, stranden eller havet kan opleves indenfor samme landskabsbillede og i samspil med projektet.

Vurderingen af påvirkningen af kystlandskabet skal samtidig ses i forhold til, at projektet vurderes indpasset i landskabet, med en begrænset synlighed i lokalområdet og de omgivende landskaber. Samlet vurderes arealet for et nyt solenergianlæg ved Løkkebyvej som et godt planlægningsmæssigt alternativ til de meget begrænsede muligheder, som ligger udenfor kystnærhedszonen, og som et projekt, der ikke vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet indenfor kystnærhedszonen negativt.

Projektet er behandlet i forbindelse med udlægning af rammeområdet. Der henvises i øvrigt til landskabsundersøgelsen af området, jf. bilag 1.

STRANDBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelse.

LANDZONETILLADELSE – BONUSVIRKNING

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at:

- Ophører elproduktionen på solcelleanlægget, skal solcelleanlægget, dvs. solcellepaneler inkl. stativer og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger, herunder transformere og andre tilhørende installationer, samt trådhegn og eventuelle vejanlæg, fjernes af ejer inden ét år. Arealerne skal af ejer reetableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør, hvis betingelserne opfyldes.

Kulturarv

MUSEUMSLOVEN

For Langeland Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af Langelands Museum.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse hertil.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Langeland Museum underrettes, jf. Museumsloven.

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Langelands Museum udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

Langelands Museum har påpeget, at der inden for lokalplanområdet muligvis kan påtræffes væsentlige fortidsminder i området nord og vest for Oldenbjerg. Topografisk set kan det flade plateau øst for Oldenbjerg, hvor solanlægget planlægges etableret, have udgjort et oplagt areal at placere bebyggelse. Der er på og omkring Oldenbjerg registreret en del fortidsminder, heriblandt fem gravhøje, hvoraf nogle dog nu er nedlagt, samt en formodet jordfæstegrav.

De tætteste kirker på projektområdet er henholdsvis Tullebølle Kirke, der ligger 1,7 km. nordvest for projektområdet i landsbyen Tullebølle og Longelse Kirke, der ligger 2,1 km syd for projektområdet, udenfor Spodsbjerg. Det vurderes, at kirkerne ikke påvirkes af projektet. Projektområdet ligger ikke i nærheden af udpegninger af værdifulde kulturmiljøer.



Fortidsminder markeret med gult

Lokalplanens redegørelse

FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet. Der er to fredede fortidsminder i nær afstand til lokalplanområdet. Henholdsvis ca. 150 meter nord for lokalplanområdets afgrænsning findes en langdysse (stenalderen) placeret på en mindre høj på et aktivt landbrugsareal, samt ca. 110 meter vest for områdets sydvestligste punkt findes endnu en langdysse (stenalder) placeret i et udyrket skovareal. En 100 meter beskyttelseslinje omkring de fredede fortidsminder bevæger sig ikke ind i lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil have betydning for det fredede fortidsminde.

Der findes beskyttede sten- eller jorddiger inden for lokalplanområdet, langs den nordlige, østlige og sydlige afgrænsning af arealet. Ved etablering af et nyt solcelleanlæg i området og udførelse af anlægsarbejder skal der tages hensyn til digets beskyttelse. Der holdes en respektafstand på 2 meter. Med en passende respektafstand vurderes hverken anlæg eller efterfølgende drift af solcelleanlægget at have betydning for beskyttelsen af diget.

Naturbeskyttelse

NATURA2000-OMRÅDER

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatsdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsageligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er 127 "Sydfynsk Øhav" og Ramsar 17 "Sydfynsk Øhav" ca. 6 km vest for rammeområdet, og ingen af arterne eller naturtyperne på udpegningsgrundlaget herfor vil blive påvirket negativt af et solcelleprojekt i området i hverken anlægs- eller driftsfase.



Kommunen vurderer, at solcelleanlægget ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller udpegningsgrundlag for disse. Det er Kommunens vurdering, at solcelleparken ikke kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 med den markerede udbredelse.

BILAG IV-ARTER

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter.

Et solcelleprojekt i området vil ikke medføre væsentlige negative effekter for bilag IV-arter i hverken anlægs- eller driftsfase. I løbet af driftsfasen forventes det af nye de levende hegn (afskærmende beplantning), som plantes i anlægsfasen, vil få en positiv effekt for fourageringsmulighederne for flagermus i området. Plejes arealerne i rammeområdet med henblik på øget biodiversitet, kan dette også give flere insekter i området til gavn for fouragerende flagermus. Samlet set, vil planen således ikke medføre væsentlige negative påvirkning af bilag IV-arter.

Kommunen har ikke kendskab til konkrete forekomster af Bilag IV-arter i projektområdet. Det er kommunens vurdering at solcelleparken ikke vil påvirke egnede levesteder for Bilag IV-arter. Projektområdet afgrænses af beskyttede diger. Diger kan være levested for Bilag IV-arter. Påvirkes digerne som følge af projektet, så skal der fra Langeland Kommune tages stilling til om det kræver dispensation. I forbindelse med en evt. dispensation skal der foretages en vurdering vedr. Bilag IV-arter.

Som projektet er oplyst på nuværende tidspunkt, er det kommunes samlede vurdering, at solcelleparken ikke skader Bilag IV-arter eller deres levesteder.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Der findes ingen § 3-beskyttede naturtyper eller vandløb inden for de udpegede byggefelter i lokalplanområdet. Der findes et mindre vandhul i selve lokalplanområdet, der er registreret som § 3-beskyttet naturtype. Vandhullet er ikke beliggende i byggefeltet, og selve solcelleanlægget vil blive placeret med en respektafstand på 10 meter fra vandhullet.

Derudover er Oldenbjerg, en bakketop vest for lokalplanområdet, registreret som § 3-beskyttet naturtype af overdrev.

Anlæggelsen af et solcelleanlæg i området kræver ikke grundvands-sænkning eller andre store miljøpåvirkninger, som vil kunne påvirke den nærliggende § 3-sø eller -naturtyper inden eller udenfor lokalplanområdet. Anlægsfasen vil derfor ikke påvirke beskyttede naturtyper eller vandløb i eller uden for lokalplanområdet. Driftsfasen vil heller ikke

Lokalplanens redegørelse

påvirke § 3-beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb, da disse nationale naturbeskyttelsesinteresser ikke findes i byggefeltene.

Det er vurderet, at solcelleanlægget i driftsfasen ikke vil påvirke levesteder for dyr og planter på de omkringliggende jord- og stendigerne samt arealer med § 3-beskyttede naturtyper. Det vurderes derfor, at anlægget ikke er i strid med de naturhensyn, der bør tages.

FREDSKOV

Lokalplanområdet er hverken helt eller delvist omfattet af fredskovspligt i henhold til skovloven. Det nærmeste større areal med karakter af skov er placeret nordøst mere end 2,5 km for lokalplanområdet. Der er 155 meter syd og 90 meter nordvest for lokalplanområdet registreret mindre fredskovsarealer.

I den vestlige del af lokalplanområdet grænser projektet op til et mindre areal af skov med stedsevis ældre beplantning. Mod nord ved matr. nr. 1k og mod syd ved matr. nr. 6k grænser lokalplanområdet op mod bevoksede diger. Langs grusvejen og markskellet i projektområdet dækker arealet også over et bevokset dige.

LANDSKAB

Planområdet for et nyt solenergianlæg ved Løkkebyvej ligger inden for et større område, der er udpeget som større sammenhængende landskab i Kommuneplan 2021-2033 samt delvist indenfor et område, der er udpeget som henholdsvis geologisk beskyttelsesområde og værdifuldt landskab.

STØRRE SAMMENHÆNGENDE LANDSKABER

Kommuneplanen skal sikre og bevare større, sammenhængende landskaber, og retningslinjerne skal sikre at ny byvækst og nyanlæg ikke forringer landskaberne. Ved etablering af tekniske anlæg skal der ske en tilpasning i forhold til landskabets skala, visuelle sammenhæng, terræn, eksisterende bevoksning og karaktergivende strukturer. Det skal dokumenteres, at bygge- og anlægsprojektets visuelle indvirkning kan tilpasses områdets særlige karaktergivende landskabslementer.

Udpegningerne af større sammenhængende landskaber dækker en stor del af Langeland Kommunens samlede landarealer. De udpegede områder ligger alle indenfor kystnærhedszonen, så der er samtidig et stort sammenfald mellem områder mellem kystlandskaberne indenfor kystnærhedszonen og de større sammenhængende landskaber. I landområderne omkring planområdet for et nyt solenergianlæg ved Løkke-



byvej er det større sammenhængende landskab det samme som kystnærhedszonen, der er beskrevet ovenfor. Der findes jf. kommuneplanens retningslinjer ikke områder med særlige udsigter i eller i nærheden af planområdet.

Retningslinjerne for rammeområdet fastlægger en maksimal byggehøjde på 5 meter. Der er således tale om et lavt teknisk anlæg, der i praksis vil underlægge øvrige landskabselementer som for eksempel skovkrat, træer og levende hegn. Med visualiseringer er det dokumenteret, at solceller i den foreslåede højde på op til 3,5 meter ikke vil have en synlighed af betydning set udefra, da terræn, bebyggelser og beplantning skærmer af for udsynet til de lave tekniske strukturer.

Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil påvirke oplevelsen af de større sammenhængende landskaber negativt, særligt da anlægget i praksis ikke vil have en synlighed af betydning ud i de omgivende landskabsområder.

VÆRDIFULDE LANDSKABER (GEOLOGISKE BESKYTTELSESOMRÅDER)

Af kommuneplanens retningslinjer fremgår, at der indenfor disse udpegede områder alene kan ske etablering, udvidelse eller ændringer af byggeri og tekniske anlæg, som påvirker landskabet i ganske ubetydeligt omfang, og kun såfremt landskabets karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder ikke tilsidesættes.

Den centrale og nordvestlige del af planområdet for et nyt solcenergianlæg ved Løkkebyvej ligger indenfor et område, der er udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen. Det er i sammenfald med et areal, der også er udpeget som geologisk beskyttelsesområde i kommuneplanen. Udpegningen dækker over nærområdet omkring Oldenbjerg, og handler om at beskytte oplevelsen af bakkepartiet Oldenbjerg som et markant lokalt geologisk/naturgeografisk element i landskabet.

Gennem den udførte landskabsundersøgelse af, hvordan et nyt solenergiprojekt ved Løkkebyvej kan forventes at komme til at påvirke de omgivende landskaber, jf. bilag 1, er det visuelt-landskabelige samspil mellem Oldenbjerg og projektet undersøgt nærmere. Gennem undersøgelsen er der ikke konstateret fotostandpunkter udefra, hvorfra Oldenbjerg vil kunne opleves i visuelt samspil med solenergianlægget i projektet. Oplevelsen af Oldenbjerg vil derfor ikke påvirkes af projektet set fra det meste af omgivende landskaber, herunder af hele den vestlige del af det værdifulde landskab/geologisk beskyttelsesområde, som er den del af området, der er offentligt tilgængelig.

Eneste undtagelse er fra arealerne umiddelbart omkring den østlige del af rammeområdet. Set herfra vil nye solceller være et markant synligt

Lokalplanens redegørelse

teknisk element på de åbne marker foran Oldenbjerg. Panelerne følger dog samtidig det naturligt bakkede terræn, ligesom afgrøderne på de hidtidigt intensivt dyrkede marker, og projektet vurderes kun i mindre grad at have betydning for indsynet mod Oldenbjerg i baggrunden, hvortil der fortsat vil være frit udsyn. Dette lille lokale område med visuelt samspil dækker kun over et par hundrede meter og har karakter af privat, ikke offentligt let tilgængeligt område.

Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil påvirke oplevelsen af det værdifulde landskab negativt, da det kun i ganske ubetydeligt omfang medfører et visuelt-landskabeligt samspil med Oldenbjerg. Det vurderes, at et planforslag som dette ikke har betydning for den geologiske beskyttelse, da opførelsen af solenergianlæg opføres med lette konstruktioner, som ikke medfører behov for jordarbejder, og projektet heller ikke indeholder andre bygningsdele, som kan medføre jordarbejde eller terrænregulering.

Der gives mulighed for, at arealerne kan vedligeholdes ved afgræsning med dyr. Der etableres halvtage/læskure i forbindelse med afgræsning med dyr på arealet.

RÅSTOFPLAN

Lokalplanen er ikke i berøring med arealer, der er udpeget som råstofgraveområder eller råstofinteresseområder i Regions Syddanmarks Råstofplan 2020.

RENOVATION

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Langeland Kommunes gældende affaldsregulativer.

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljørapport, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.



Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Langeland Kommune har fortaget en screening af lokalplanforslaget. Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. Det er på baggrund af screeningen vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan som ikke forventes at påvirke miljøet væsentligt, skal der derfor ikke fortages en miljøvurdering.

Screeningen er vedlagt som bilag 2.

Er der ønske om at klage over afgørelsen, kan klagen indsendes til Planklagenævnet via klageportalen, inden klagefristens udløb. Klagefristen er 4 uger og regnes fra datoen for offentliggørelse.

Planklagenævnet på begynder først behandlingen af en klage, når gerbyret er modtaget. Gerbyr for indbringelse af klager er fastsat til 900 kr for privatpersoner og 1800 kr for organisationer og virksomheder.

En klage bliver afvist, hvis klagefristen ikke er overholdt, hvis klageren ikke er klageberettiget, eller hvis klagen vedrører forhold, som ikke kan påklage til Planklagenævnet. Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnet afgørelse kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet.

For yderligere information og for klagevejledning i øvrigt henvises til Planklagenævnets hjemmeside under: <https://naevneneshus.dk/>

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Lokalplanen muliggør etablering af et solcelleanlæg, der med et forsigtigt skøn vil have en forventet produktion på 14.621 MWh på årsbasis, svarende til elforbruget for ca. 3.600 husstande.

Solenergi er en vedvarende energikilde, og udnyttelse af solenergi indebærer betydelige miljømæssige fordele sammenlignet med produktion af elektricitet ved afbrænding af fossile brændsler som kul, olie og gas. Ved at erstatte elproduktion ved fossile brændsler med solenergi spares miljøet for store udledninger af drivhusgassen CO₂, der er medvirkende til den globale opvarmning, samt udledninger af luftforurenen-

Lokalplanens redegørelse

de stoffer som SO₂ og NO_x. Det kan beregnes, at projektet i hele dets levetid kan spare miljøet for udledning i størrelsesordenen ca. 60.000 CO₂, ca. 17 tons SO₂ og ca. 75 tons NO_x, med udgangspunkt i Energisets Foreløbig miljødeklarering af 1 kWh el, 2021.

STØJ

Støj fra solceller i drift skal følge den generelle regulering af støj fra tekniske anlæg, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", der fastlægger vejledende grænseværdier for støjni-veauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg. Derfor benyttes disse grænseværdier ved regulering af støjledning fra solcelleanlæg placeret i det åbne land.

Bestemmelser om placering af step-up transformere og koblingsstation gennem lokalplanlægningen sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser til nærmeste bolig til enhver tid overholdes, hvad angår boliger inden for lokalplanens nærområde.

Ved etablering af step-up transformere og koblingsstationen vil det være nødvendigt at nedgrave kabler, hvorfor der vil forekomme gravearbejde i denne forbindelse.

JORDFORURENING

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Langeland Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

OMRÅDEKLASSIFICERING

Lokalplanen ligger i landzone/sommerhusområder. Alle arealer indenfor landzone eller sommerhusområde kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Regulativ for flytning af jord for Langeland Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurennet jord.

Region Syddanmark er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på.

OVERSKUDSJORD

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Langeland Kommunes Regulativ for flytning af jord. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside under Regulativ for flytning af jord.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNING

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Dette gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplansforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Ministeriet ikke har nedlagt veto, og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplansforslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til planloven (Bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge areal til solceller og de for driften af anlægget nødvendige installationer
- at sikre, at anlæggets placering og udformning tilpasses landskabet så synligheden minimeres så vidt muligt jf. § 6.1-6.3 samt 6.5
- at fastsætte bestemmelser for solcelleanlæggets fremtræden jf. §7.1-7.3
- at sikre vejadgang til området
- at fastsætte vilkår for fjernelse af solcelleanlægget og tilhørende installationer, efter anlægget ikke længere er i drift.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdets omfang på 17 ha. er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 2a, Løkkeby By, Tullebølle og dele af matr. nr. 2a, Skebjerg, Tullebølle, Løkkebyvej 69, Skebjerg, Tullebølle, samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.



- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.
- 2.3 Lokalplanen erstatter, jf. planlovens §15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Der skal derfor ikke meddeles landzonetilladelse til følgende inden for lokalplanområdet:
- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske energiforsyningsanlæg i form af solenergianlæg, jf. §3.1
 - Udstykning jf. §4.1
 - Etablering af interne veje og servicepladser, jf. §5.1-5.2
 - Opførelse af solenergianlæg, transformere/teknikbygninger og øvrige tekniske installationer og konstruktioner, jf. § 6.1-6.7
 - Etablering af hegn, jf. §8.1
 - Etablering af levende hegn jf. § 8.2
 - Etablering af skiltning og belysning, jf. §8.5
 - Midlertidige arbejdsarealer

Anlægget skal fjernes senest eet år efter, at driften af anlægget ophører. Herunder skal alle solpaneler, veje, skure og de for solcelleanlæggets drift nødvendige teknikbygninger/transformatorstationer og andre tilhørende installationer være fjernet. Arealet skal herefter, af anlæggets ejer, reetableres til nuværende stand. Dette skal ske uden udgift for Langeland Kommune

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg i form af solcelleanlæg med tilhørende teknikbygninger, transformere og andre nødvendige tekniske installationer samt veje, servicepladser, hegn, beplantning og læskure til de afgræssende dyr.
- 3.2 Arealer, der ikke anvendes til det nævnte i §3.1 kan fortsat henligge som nuværende, ubebyggede arealer.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

Med befæstede arealer forstås arealer, som er helt eller delvist ugennemtrængelige for vand.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Primær adgang til lokalplanområdet, herunder al kørsel i anlægsfasen, skal ske via grusvejen via vejadgang til Løkkebyvej, , desuden kan vejadgang i østlige hjørne anvendes som sekundær adgangsvej som angivet på kortbilag 2. I forbindelse med anlægsfasen kan det blive nødvendigt at udvide den eksisterende adgang for at sikre tilstrækkeligt manøvreareal blandt andet af hensyn til trafiksikkerheden.
- 5.2 Indenfor lokalplanområdet kan der kun anlægges veje, som er nødvendige for solcelleanlæggets etablering, drift og vedligeholdelse, samt markveje til områdets landbrugsmæssige drift i øvrigt. Vejene skal anlægges som ubefæstede arealer med en kørebanebredde på minimum 3,5 meter og maksimalt 6 meter.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Solcelleanlæg og de til formålet tekniske installationer, herunder transformere/teknikbygninger samt halvtage/læskure skal placeres indenfor byggefeltet som vist i princippet på kortbilag 2.
- 6.2 Teknikbygninger til for eksempel stepup-transformere og koblingsstation.
- 6.3 Solcellepaneler inkl. stativer og transformere må have en maksimal højde på 3,5m over terræn.



- 6.4 Solcellepanelerne skal etableres i lige og parallelle rækker med en ensartet afstand mellem rækkerne. Mindre terrænspring og niveauforskelle skal så vidt muligt optages i solcellepanelernes profiler således, at profilerne udligner disse og at solcelleanlæggets overflade så vidt muligt følger terrænet i bløde kurver.
- 6.5 Solcelleanlægget og tilhørende tekniske installationer, samt læskure og hegn må ikke placeres tættere på beskyttede sten- og jorddiger end 2 meter.
- 6.6 Teknikbygninger til for eksempel step-up transformere og koblingsstationer må have en maksimal højde på 4 meter over terræn. Grundarealet af den enkelte teknikbygning må ikke overstige 30 m². Der kan etableres op til 200m² bebyggelse i alt herunder stepup transformere, switching station og øvrigt koblingsudstyr. Mindre teknikbygninger må ikke opføres tættere på bygninger til beboelse end 70 meter.
- 6.7 læskure til dyrehold skal placeres minimum 50 m fra beboelsesbygninger.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Solcellepanelerne skal være antireflekterende, så de ikke medfører nogle former for refleksionsgener for omkringboende og trafikanter.
- 7.2 Alle solcellepaneler skal fremtræde ens, hvad angår type, højde, hældning og farve.
- 7.3 Teknikbygninger, øvrige tekniske installationer jf. § 6.4-6.6 skal fremstå så anonymt i landskabet som muligt og skal holdes i afdæmpede sorte, grå, brune eller grønne farver. Glanstal må ikke overstige 10.
- 7.4 Der kan etableres halvtage/læreskure til dyr til afgræsning af området.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Hegning

- 8.1 Inden for lokalplanområdet kan der etableres trådhegn med en maksimal højde på 2,1 meter i forhold til terræn. Hegnet skal hæves minimum 0,2 meter fra terræn, således min-

Lokalplanens bestemmelser

dre og mellemstore pattedyr kan vandre uhindret inden for lokalplanens område.

- 8.2 Der skal etableres 2 meter høj beplantning rundt om arealet.
- 8.3 Ved skærmende beplantning skal anvendes arter, der afspejler områdets karakteristika. Der må der ikke plantes invasive arter eller nåletræer.

Udendørs oplag

- 8.4 Der må ikke inden for lokalplanområdet forefindes udendørs oplag.

Skiltning

- 8.5 Der må opsættes et mindre oplysningsskilt ved hver adgangslåge til solcelleanlægget. Skiltenes størrelse må højst være 0,5 x 0,5 meter. Ved teknikbygninger må anvendes sædvanlig advarselsskiltning.
- 8.6 Udover de i § 8.3 nævnte skilte må der ikke opsættes skilte, herunder reklameskilte, inden for lokalplanområdet.

Eksisterende beplantning

- 8.7 Eksisterende beplantning omkring lokalplanområdet, som markeret på kortbilag 2, skal bevares.

Terræn

- 8.8 Ved opstilling af solcelleanlæg må der, inden for lokalplanens område, højst foretages terrænregulering på $\pm 0,5$ meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres med bløde overgange, og der må ikke ske terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.

§ 9 TEKNISK ANLÆG

- 9.1 Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.
- 9.2 Interne elkabler må alene udføres som jordkabler, med undtagelse af de kabler der forbinder solcellepanelerne, som kan fastgøres på stativerne.
- 9.3 Netti Slutning skal ske via jordkabler. En afstand på min. 1 meter fra ledningsmidten skal friholdes for byggeri samt træer og buske med dybtgående rødder, medmindre der er tale om en beskyttet naturtype. Ved endt drift skal nettilslutningen afkobles, men kab-

let kan bibeholdes i jorden.

- 9.4 Der må ikke etableres permanent belysning indenfor lokalplanens område. Der kan etableres midlertidig belysning i forbindelse med anlægsfasen. Lys skal rettes mod arbejdsarealer.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

- 10.1 Solenergianlægget må ikke tages i brug, før bygherre har fået tinglyst en deklaration, med Langeland Kommune som påtaleberettiget, om at ejerne af anlægget skal fjerne hele anlægget senest 1 år efter, at driften af det er ophørt.

§11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 11.1 Der ophæves ingen lokalplaner.

§ 12 SERVITUTTER

- 12.1 Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der aflyses ingen servitutter med nærværende lokalplan.

§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 15.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.
- 15.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principper-

Lokalplanens bestemmelser

ne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.

Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.

- 15.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 15.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 15.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

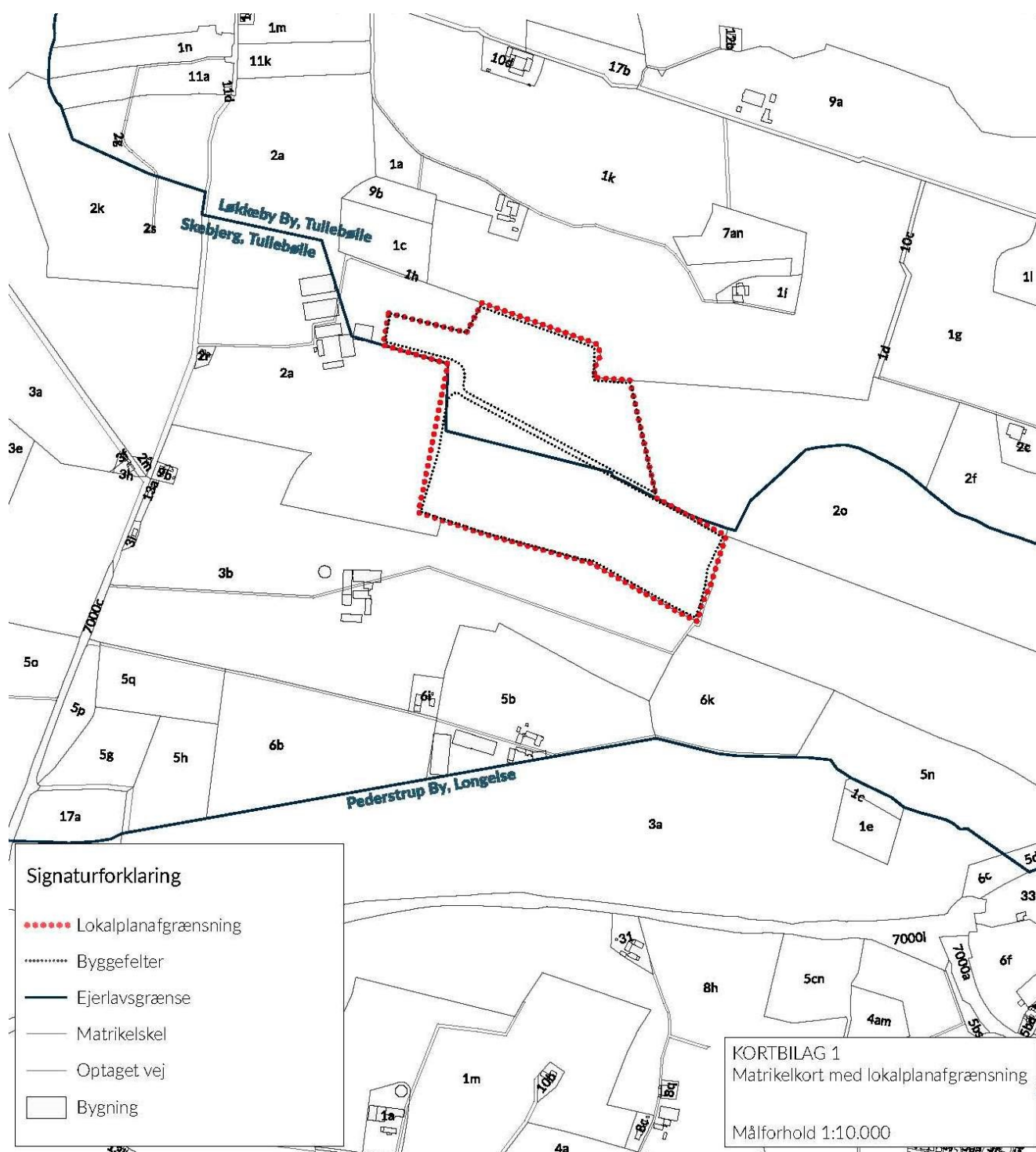
Forslag til lokalplan 142 er på mødet den 24. april 2023 af Langeland Kommunes Kommunalbestyrelse vedtaget til offentliggørelse.


Tonni Hansen
Borgmester


Jani Hansen
Kommunaldirektør

Kortbilag 1

Matrikelkort med lokalplanafgrænsning



Lokalplan 142 for Langeland Kommune

Kortbilag 2

Lokalplankort for arealanvendelse

