

Norddjurs Kommune
Torvet 3
8500 Grenaa

Att. Sagsbehandler

13.04.2026

Projekt nr. 1022639:
+45 2880 6781
caab@arteliagroup.dk

Vedr.: Lokalplansanmodning - Varmepumpeanlæg på matr. 16bh, Ørsted

Nærværende lokalplansanmodning har til formål at beskrive projektet med etablering af et varmepumpeanlæg ved matrikel 16bh, Ørsted, samt at redegøre for de lokale forhold og deres påvirkning fra projektet på matriklen, som projektet ønskes etableret på.

1 Baggrund

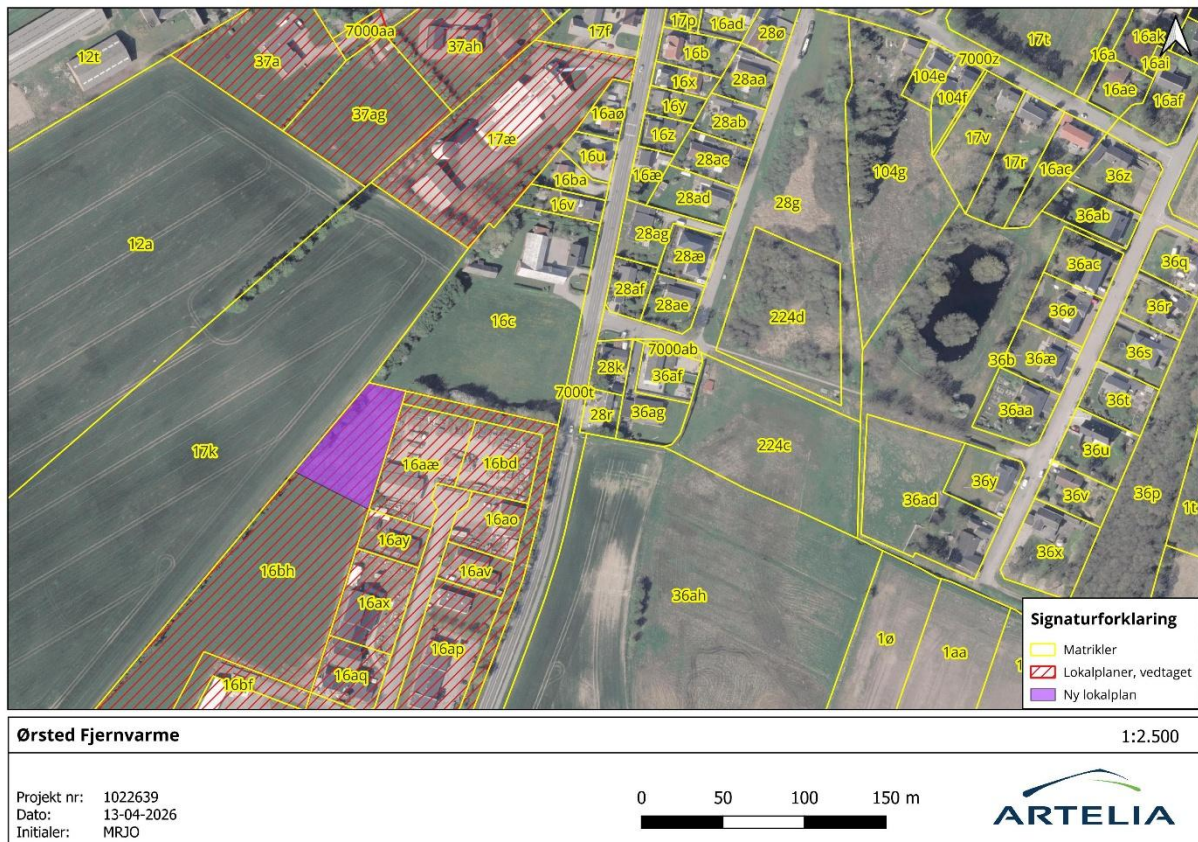
Ørsted Varmeværk A.m.b.a. ønsker at etablere en elektrisk varmepumpe på matr. 16bh i den sydlige del af Ørsted. Den påtænkte løsning er et fabriksbygget varmepumpehus – en type anlæg hvor varmepumpen leveres monteret og lydisoleret i et færdigbygget hus, der fungerer som et godkendt maskinrum. Matr. 16bh er i dag omfattet af Lokalplan 060-707 (Erhvervsområde, sydlige del af Ørsted, vedtaget 2016), som udlægger området til erhvervsformål.

2 Ejendommen og lokalplanområdet

Den nye lokalplan forventes at omfatte matr. **16bh, Ørsted By, Ørsted**. Matriklen ligger i den sydlige del af Ørsted, vest for Rougsøvej og med vejadgang fra Søndervangen.

- Grundareal: 2.658 m²
- Zonestatus: Byzone – overført fra landzone ved vedtagelsen af LP 060-707 i 2016
- Nuværende anvendelse: Ubebygget areal

Kortet nedenfor (Figur 1) viser den foreslåede lokalplanafgrænsning (lilla) samt de eksisterende vedtagne lokalplaner i området (rød skravering), herunder det nuværende varmekværk på matr. 17æ.



Figur 1: Lilla = foreslået ny lokalplan (matr. 16bh). Rød skravering = vedtagne lokalplaner

3 Gældende plangrundlag

Lokalplan 060-707

Matr. 16bh er i dag reguleret af Lokalplan 060-707, Erhvervsområde i den sydlige del af Ørsted, vedtaget 23. juni 2016. Lokalplanen tillader erhvervsformål som fremstillingsvirksomhed, lager, værksted og transportvirksomhed. Der må indenfor lokalplansområdet ikke etableres virksomhed som medfører enten forurening, støj-, lugt, eller luftforurening og dermed kræver særlige afstands- eller beliggenhedskrav. Det er tidligere vurderet, at et varmepumpehus ikke kan indeholdes i eksisterende lokalplan, hvorfor der her anmodes om udarbejdelse af ny lokalplan.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanrammerne 618 og 621 Søndervangen i Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune. Rammerne udlægger området til erhvervsformål med maksimal bygningshøjde 8,5 m.

Øvrige bindinger

Øvrige relevante bindinger fremgår jf. punkterne herunder;

- **Bilag IV-arter:** Stor vandsalamander er registreret ca. 600 m mod nordvest. Matr. 16bh ligger inden for 800 m spredningsbufferzonen. Dette parameter vurderes ifm. lokalplansarbejdet.
- **Drikkevandsinteresser:** Området er udpeget som almindeligt drikkevandsinteresseområde.
- **Regnvand:** LP 060-707 kræver lokal nedsivning. Håndtering af regnvand fra nye befæstede arealer skal afklares. Der ansøges om nedsivningstilladelse ifm. udarbejdelse af lokalplan.
- **Landbrugspligt:** Det skal afklares om landbrugspligten på 16bh er ophævet, jf. LP 060-707 § 12.1 ifm. lokalplanarbejdet.
- **Servitutter:** Jf. Tinglysning.dk findes der ikke umiddelbart servitutter på matrikel 16bh.
- **Miljøvurdering:** LP 060-707 blev screenet og ikke miljøvurderet. Tilsvarende forventes for ny lokalplan – dette afklares med kommunen ifm. lokalplanarbejdet.

4 Projektbeskrivelse

Anlægstype

Varmepumpen etableres i et fabriksbygget varmepumpehus – en type totalløsning hvor varmepumpen leveres installeret i et lydisoleret, færdigmonteret hus, der fungerer som et fuldt godkendt maskinrum. Anlægget placeres på matr. 16bh og tilsluttes det eksisterende fjernvarmenet via matr. 17æ (ca. 200 meter).

Tekniske forudsætninger

Nedenstående er de tekniske parametre. Præcise værdier indhentes fra leverandørtilbud:

- Varmekapacitet: Ca. 2,6 MW
- Anlægshøjde: Typisk 3–6 m
- Grundplan (L × B): Typisk (varmepumpe) L: 14-15 meter, B: 4-5 meter. Typisk (energioptagere) L: 16-17 meter, B: 13-14 meter.
- Kølemiddel: Typisk CO² eller ammoniak
- Lydniveau: Typisk under 100 dB(A) – støjberegninger foretages ifm. lokalplanarbejdet, så det sikres at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier overholdes.
- El-tilslutning: Omkring 800-1000 kW (Typisk ca. 1/3 af varmekapaciteten afhængig af COP'en)

Anvendelse

Tekniske forsyningsanlæg til fjernvarmeproduktion, herunder varmepumpe, energioptager og tilhørende el- og røranlæg.

Bebyggelse og placering

Anlægget placeres på matr. 16bh.

Fundamenttypen for energioptagerne forventes at være enten punkt- eller rendfundament, så kondensat kan afledes.

Bebyggelsesprocent: <40%

Bygningshøjde maksimalt 8,5 meter

Beplantningsbælterne mod syd (§ 8.2) og nord (§ 8.3) respekteres i placeringen af anlægget. Det eksisterende dige langs vestligt skel bevares (§ 8.1).

Vejadgang og parkering

Vejadgang fra Søndervangen/Rougsøvej – som beskrevet i LP 060-707 §5.1.

Der etableres min. 2 parkeringspladser til servicekøretøjer.

Støj

Anlægstypen er lydisoleret fra fabrikken, hvilket reducerer risikoen for behovet for supplerende støjtiltag. Støjniveauet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj (vejl. nr. 5/1984). Der vil blive udarbejdet støjberegninger ifm. lokalplanarbejdet. Der vil desuden ifm. endelig idriftsættelse af anlægget blive foretaget konkrete støjmålinger for at sikre at støjgrænseværdierne er overholdt.

Med venlig hilsen

Artemia A/S – på vegne af Bygherre

Caroline Amalie Baaner
Projektleder | Fjernvarme