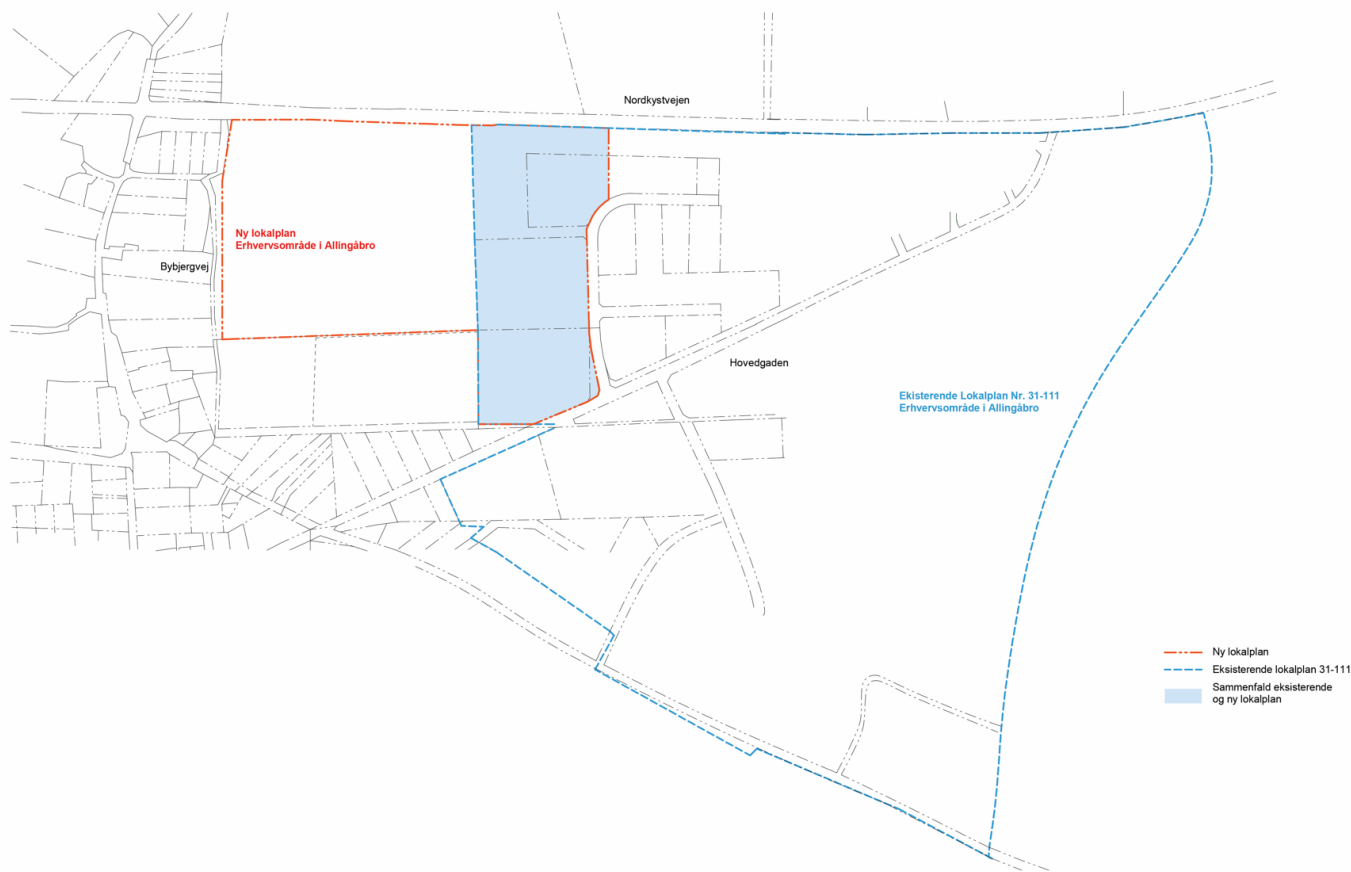


21.094 Lokalplan for nyt varmeværk og tekniske anlæg for Allingåbro Fjernvarme a.m.b.a.

Dato: 2022.08.30

Anmodningsbrev



1. Anmodning om igangsættelse af lokalplanarbejde.

1.1. Baggrund - Lokalplanarbejde for nyt erhversområde i Allingåbro

Efter en henvendelse til Norddjurs Kommune d. 16, marts 2021 fra bestyrelsen for Allingåbro Varmeværk omkring fremtidens varmeforsyning i Allingåbro, har der løbende været en dialog omkring mulighederne for en placering, som giver plads til fremtiden. Nu er placeringen endelig fastlagt og udarbejdelse af ny lokalplan vil være det næste skridt.

1.2. Helhedsplan med fremtidigt udvidelsesbehov

Allingåbro Fjernvarme a.m.b.a. ønsker at fremtidssikre varmeforsyningen i lokalområdet og dermed muliggøre etablering af et nyt fjernvarmeværk med tilhørende tekniske anlæg som f.eks. varmepumper, solceller og solfangere, men også enkelte punktanlæg som akkumuleringstanke og skorsten som nødvendigvis må være højere end selve fjernvarmeværkets bygningshøjde.

Da råvarepriser, råvaretilgængelighed og fokus på bæredygtig udvikling er under kraftig forandring, skal nedenstående anvendelsesfordeling forstås som et kvalitativt estimat, som vil være etape-opdelt og hvor rækkefølgen ikke er fastlagt.

Anvendelsesfordeling:

Bygning varmeværk: 1.000-1.500 m²

Bygning varmepumpe: 1000 m²

Energioptagere til varmepumpe (teknisk anlæg): 500 m²

Solceller (el til varmepumpe): 25.000-46.000 m²

Solceller (el til drift af varmeværk): 5.000 m²

Solfangere (opvarmning vand): 24.000 m²

Tilkørselsveje, interne veje, belægningsarealer mv.: afhænger af endelig placering

(Disponering jf. bilag Disponeringsforslag C1)

Allingåbro Fjernvarme's samlede arealbehov anslås til ca. 8,0 ha. inkl. vejanlæg men ekskl. beplantningsbælte, som anslås til ca. 0,32 ha. ved 5 m bredde.

Et område beliggende mellem Nordkystvejen, Hovedgaden og Bybjergvej i Allingåbro, vurderes særligt velegnet til de nye formål bl.a. ift. de kvantificerede arealbehov, velegnede adgangsveje og udvidelsesmuligheder.

Disse arealer ønskes inddraget i en ny lokalplan, som rummer et fremtidigt varmeværks bygningskompleksitet og medfølgende tekniske anlæg.

1.3. Planområde og forhold til eksisterende planlægning.

Det nye lokalplansområde omfatter dele af matrikel nr. 3i, 4t samt matrikel 3k og 9cu (jf. kortbilag A09-020).

1.3.1. Eksisterende lokalplan

Lokalplan 31-111 (vedtaget marts 1986) dækker en mindre del af det ønskede areal (dele af matrikel 3i (mod øst) og 4t samt matrikel 9cu og 3k) og er udlagt til erhvervsområde (Jf. kortbilag A09-009).

Dog er bestemmelserne, at området må anvendes til ”fremstillingsvirksomhed, bygge- og anlægsvirksomhed, handels- og omsætningsvirksomhed og transportvirksomhed. Der må ikke indenfor området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav jf. miljøbeskyttelseslovens §9”.

Lokalplanen reserverer et areal til evt. fremtidig varmecentral, men arealet er taget i brug af anden virksomhed.

Den største del af det foreslåede areal ligger uden for eksisterende lokalplan og vil kræve en ny lokalplan.

1.3.2. Ny lokalplan

Det nye lokalplansområde ligger i dag i landzone med undtagelse af den del, som erstatter LP31-111. Det samlede område for den nye lokalplan ønskes udlagt til hhv. erhvervsbyggeri og tekniske anlæg, hvor området for byggeri opdeles ift. bygningshøjder på maks. 20m (selv varmeværket) med enkelte lempelser ift. skorstene, akkumuleringstanke mv. og maks. 8,5m. Bebyggelseprocenten på maks 70%. (Jf. kortbilag A09-007).

1.3.3. Kommuneplan

Den største del af det foreslåede areal ligger udenfor udlagte områder i kommuneplanen og vil kræve en udvidelse af kommuneplanens rammeområder.

Lokalplan 31-111 ligger under kommuneplanens rammeområde nr. 111 (jf. kortbilag A09-006)

1.3.4. Fredskov

Syd for arealerne vokser fredskov. Det forventes at fredskoven kan udgøre en del af beplantningsbæltet (skærmende zone) mod syd.

1.3.5. Miljø

Norddjurs kommune har vurderet at det konkrete projekt og lokalplanen kræver miljøgodkendelse og VVM-screening.

1.3.6. Ejerforhold

Norddjurs Kommune ejer det samlede benævnte areal med undtagelse af matrikel 3k, hvor ejer skal høres ift. inddragelse i ny lokalplan.

På baggrund af ovenstående anmodes Norddjurs Kommune om at godkende udarbejdelse af ny lokalplan for nyt erhvervsområde på det udpegede område.

På vegne af Allingåbro Varmeværk a.m.b.a.

Med venlig hilsen

Ulla Rosenlund Knudsen, Arkitekt MAA
Arkikon A/S

(Kortbilag A09-006-7, A09-009 A09-020 samt Disponeringsforslag C1 er vedlagt)



21.094 Lokalplan for nyt varmeværk og tekniske anlæg for Allingåbro Fjernvarme a.m.b.a.

Dato: 2022.08.30

Bilag

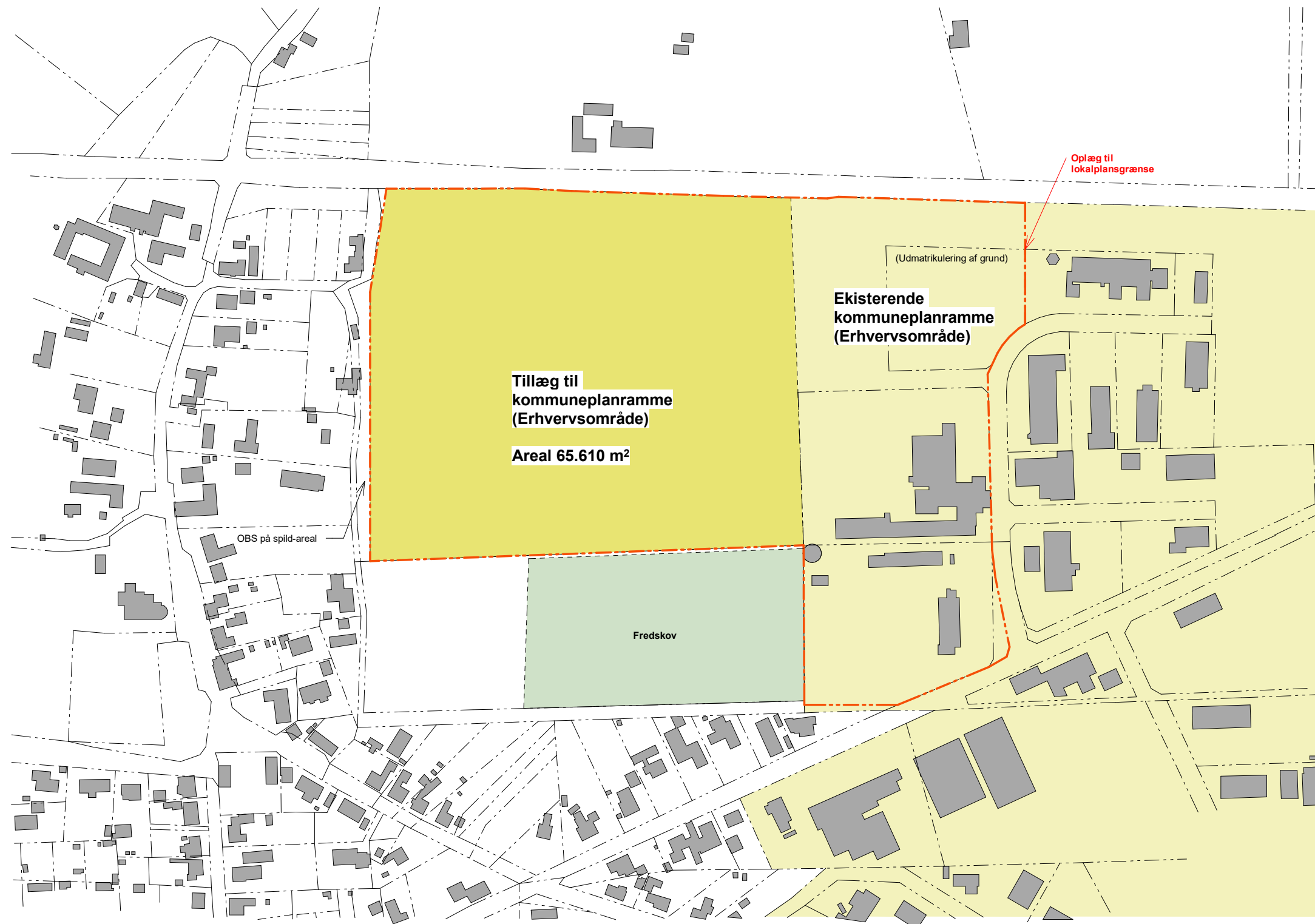
A09-006 Kommuneplansoplæg

A09-007 Lokalplansoplæg

A09-009 Sammenfald mellem eksisterende og ny lokalplan

A09-020 Lokalplansoplæg – matrikler

Disponeringsforslag C1



Signaturforklaring:

- Tillæg til kommuneplanramme
- Eksisterende kommuneplanramme
- Bygninger eksisterende
- Oplæg til ny fredskov
- Matrikel/skel (nuværende)
- Lokalplansgrænse oplæg

Noter:

Alle koter er iht. DVR90
 Alle mål er i millimeter
 Der må ikke måles på tegningen

Projekt specifikke noter:

ARKIKON

21.094 Allingåbro Fjv. - Nyt varmeværk

Granbakkevej 1
 8961 Allingåbro

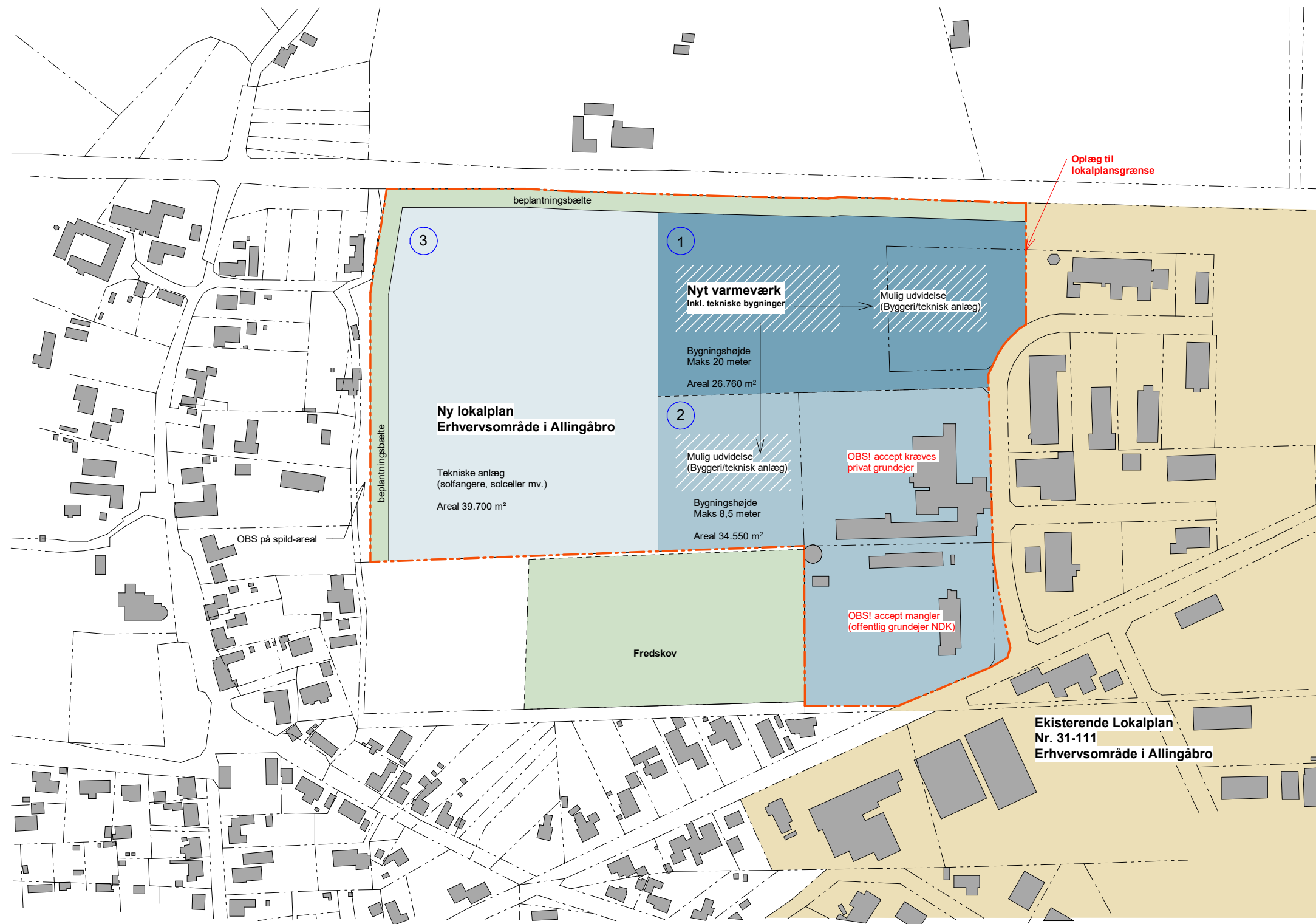
Dato.: august 2022
 Udf./Kontr.: URK
 Målestok: 1:3000

Fornæsvej 9 · Grenaa
 Reberbanevej 10 · Randers
 info@arkikon.dk
 +45 86 32 78 44

Kommuneplansoplæg

Tegn. nr.:

A09-006



Signaturforklaring:

- Bygninger eksisterende
 - Fredskov/beplantningsbælte
 - Bebyggelse op til 20 meter, bebyggelses% 70 (alt tekniske anlæg)
 - Bebyggelse op til 8,5 meter, bebyggelses% 70 (alt. tekniske anlæg)
 - Område til teknisk anlæg
Solceller, solfangere mv.
 - Ekisterende Lokalplansområde
 - Matrikel/skel (nuværende)
 - Ny Lokalplansgrænse (oplæg)
- 1 DELOMRÅDE 1
- 2 DELOMRÅDE 2
- 3 DELOMRÅDE 3

Noter:
Alle koter er iht. DVR90
Der må ikke måles på tegningen

Projekt specifikke noter:

ARKIKON

21.094 Allingåbro Fjv. - Nyt varmeværk

Granbakkevej 1
8961 Allingåbro

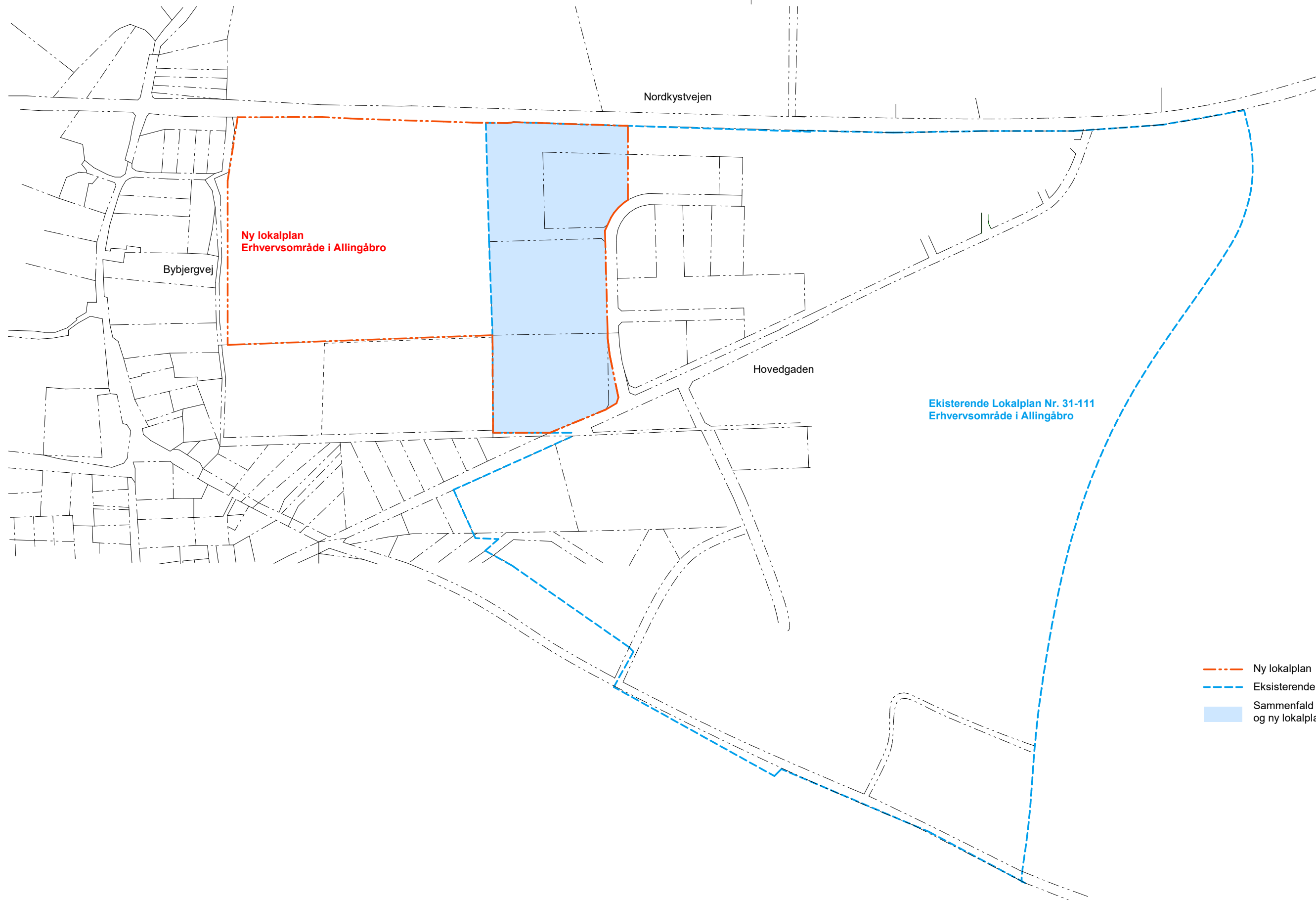
Dato.: august 2022
Udf./Kontr.: URK
Målestok: 1:3000

Fornæsvej 9 · Grenaa
Reberbanevej 10 · Randers
info@arkikon.dk
+45 86 32 78 44

Lokalplansoplæg

Tegn. nr.:

A09-007



Ny lokalplan
Erhvervsområde i Allingåbro

Bybjergvej

Nordkystvejen

Hovedgaden

Ekisterende Lokalplan Nr. 31-111
Erhvervsområde i Allingåbro

- Ny lokalplan
- Eksisterende lokalplan 31-111
- Sammenfald eksisterende og ny lokalplan



21.094 Allingåbro Fjv. - Nyt varmeværk

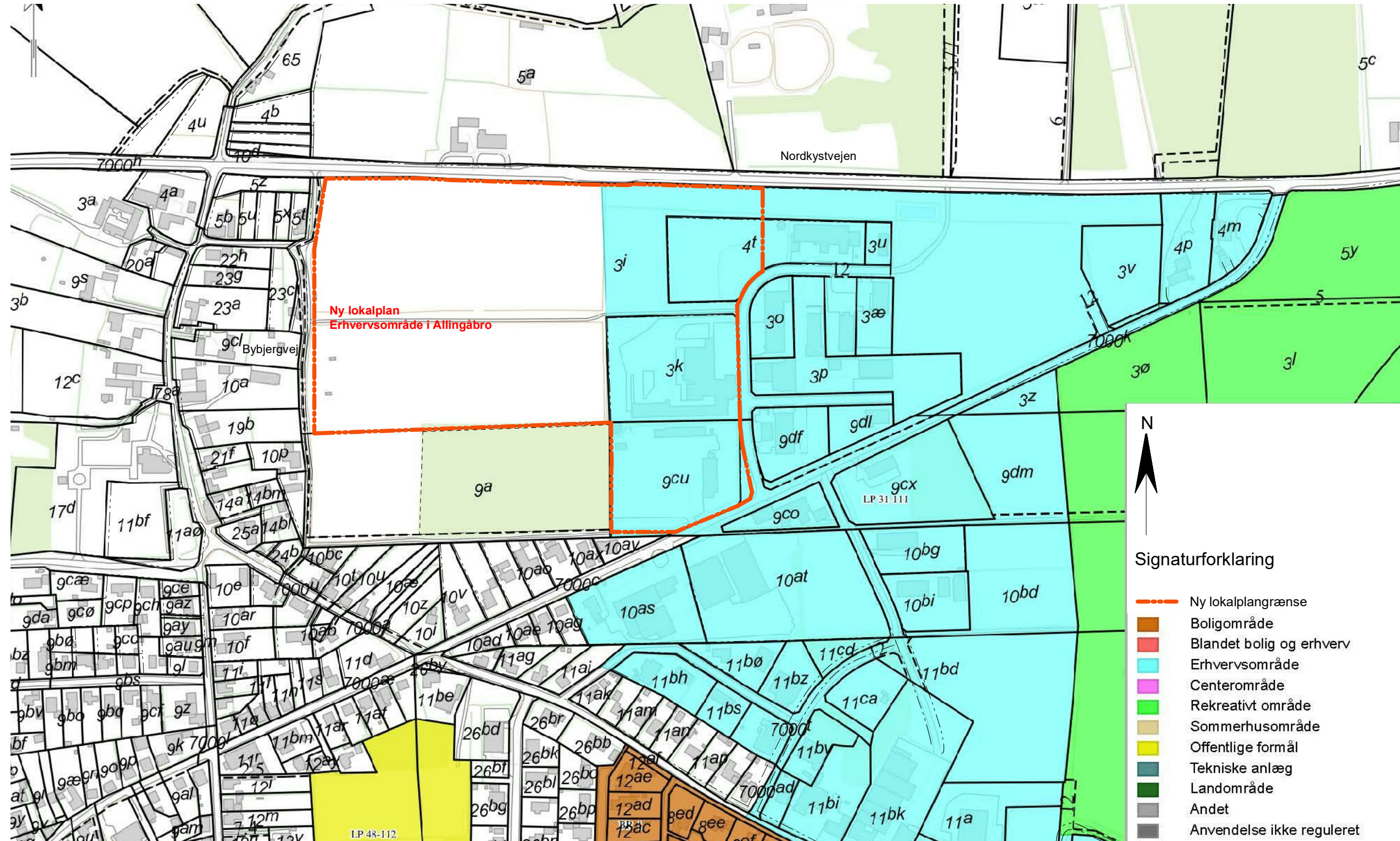
Granbakkevej 1
8961 Allingåbro

Dato.: august 2022
Udf./Kontr.: URK
Målestok: 1:4000

Fornæsvej 9 · Grenaa
Reberbanevej 10 · Randers
info@arkikon.dk
+45 86 32 78 44

Sammenfald mellem
eksisterende og ny lokalplan

Tegn. nr.:
A09-009



ARKIKON

21.094 Allingåbro Fjv. - Nyt varmeværk

Granbakkevej 1
8961 Allingåbro

Dato.: august 2022
Udf./Kontr.: URK
Målestok:

Fornæsvej 9 · Grenaa
Reberbanevej 10 · Randers
info@arkikon.dk
+45 86 32 78 44

Lokalplansoplæg - matrikler

Tegn. nr.:

A09-020



Nordkystvejen

Solfangere
(Solpaneler opvarmning)
alternativt solceller
9.600 m²

Solfangere
(Solpaneler opvarmning)
alternativt solceller
10.100 m²

Solfangere
(Solpaneler opvarmning)
alternativt solceller
8.100 m²

Flisværk

Søceller
(Til energioptager)
24.200 m²

Erhvervsområde

Fredskov

Allingåbro by

Disponeringsforslag C1

Allingåbro Varmeværk - Helhedsplan