



Lokalplan nr. 1-33
Biomasse kraftvarme anlæg på Industrivej
Ølgod

Rådhuset – Vestergade 10 – 6870 Ølgod – Telefon 75 24 44 00 – telefax 75 24 77 20
E-post: raadhuset@oelgod.dk -Hjemmeside www.oelgod.dk

REDEGØRELSESDDEL	Side
1. Baggrunden for lokalplanen	3
2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning	7
3. Området som lokalplanen vedrører	9
4. Bebyggelsens og områdets udformning	12
5. Lokalplanens forhold til miljøet	15
6. Teknisk Forsyning	20
7. Lokalplanens retsvirkninger	20
8. Lokalplanens midlertidig retsvirkninger	21
 VEDTÆGTSDEL	
1. Lokalplanens formål	22
2. Område- og zonestatus	22
3. Områdets anvendelse	22
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	23
5. Bebyggelsens omfang og placering	23
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
7. Skiltning	24
8. Ubebyggede arealer	25
9. Ledningsanlæg	25
10. Støjforhold	26
11. Miljøforhold	26
12. Udstykning	26
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
14. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	26
15. Ophævelse af servitut	27
16. Vedtagelsespåtegninger	28
 BILAG	
01 Matrikelkort	
02 Situationsplan	

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Vardesammen med Aaen Rådgivende Ingeniører A/S for Ølgod Tekniske Værker i samarbejde med Ølgod Kommune.

REDEGØRELSEDEL.

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med denne lokalplan er at kunne opføre et nyt biomasse kraftvarme anlæg i Ølgod.

I den forbindelse gøres det samtidigt muligt at nedrive eksisterende bygninger der hvor kraftvarmeværket vil kunne etableres.

Baggrunden for anlæggelsen af et nyt biomasse kraftvarmeværk er Ølgod Fjernvarmeselskabs ønske om en centralisering af varme- og el produktionen i Ølgod by.

Ølgod Fjernvarmeselskab A.m.b.a. og Ølgod Vandværk A.m.b.a. ejes af deres tilsammen ca. 2000 forbrugere og drives med fælles administration under navnet Ølgod Tekniske Værker (ØTV), som - med en dækningsgrad på ca. 95 % - forsyner Ølgod by med vand og varme.

Den eksisterende varmforsyning i Ølgod by er på nuværende tidspunkt delvist baseret på naturgas samt på mindre anlæg til afbrænding af spildtræ eller træpiller.

De nuværende varmereproducerende anlæg ligger spredt ud over byen.

Af hensyn til forsyningsmæssige, miljømæssige og økonomiske aspekter vil det være en fordel at samle varme og elproduktionen på et sted og afdække Ølgods by's varmebehov med ét centralt anlæg.

Placeringen på Industrivej er særlig ideel, fordi det forventes, at der fremover kan aftages væsentlige mængder spildtræ fra HTH's produktionsvirksomhed, beliggende lige på

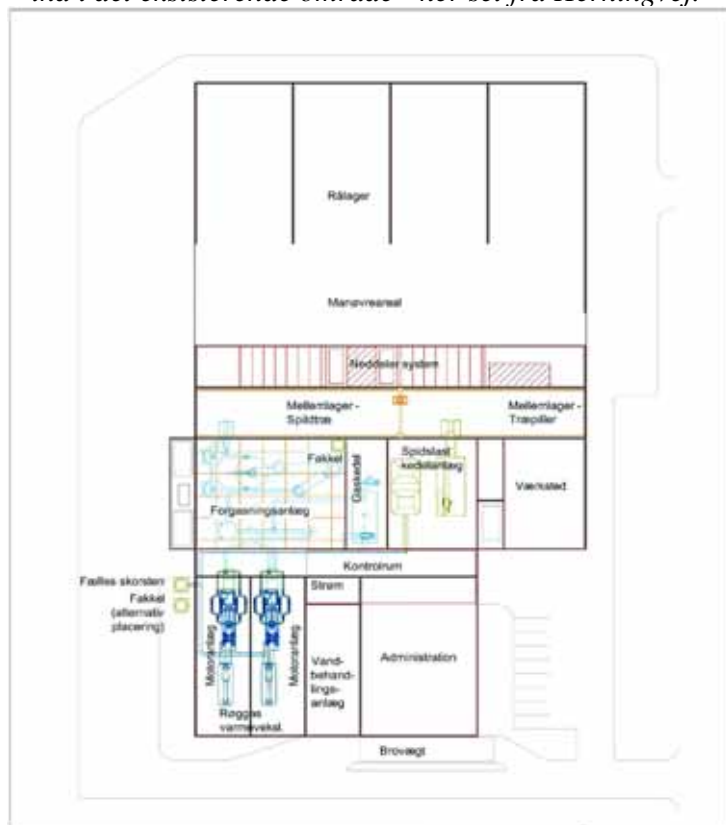
den modsatte side af Industrivej. Hvis der indgås en aftale herom, vil produktionsvirksomhedens eget forbrændingsanlæg kunne nedlægges.

De eksisterende varmereproducerende anlæg er ved at være udtjente. Dels for at opfylde brugernes fremtidige varmebehov og dels for at kunne opfylde de fremtidige lovmæssige

miljøkrav til produktionsanlæggene er der behov for at kunne tage et nyt produktionsapparat i brug først i 2006



Det nye biomasse kraftvarme anlægs dimensioner vil passe ind i det eksisterende område - her set fra Herningvej.



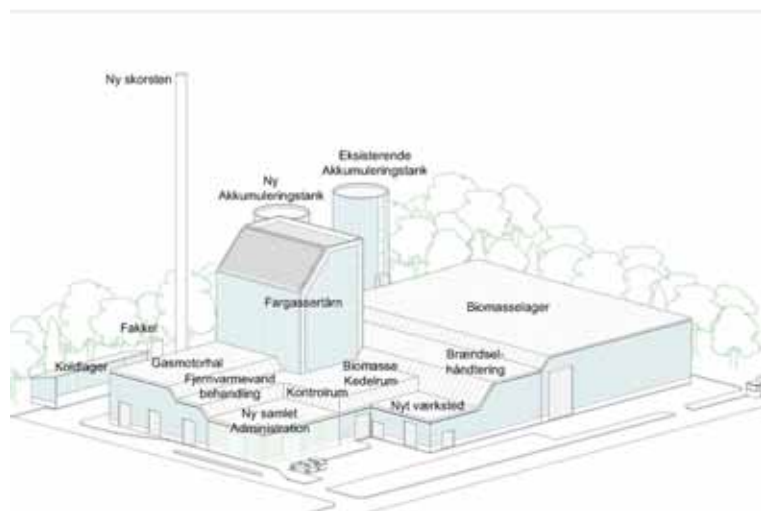
Teknisk indretningsplan

Det påtænkte anlæg vil kunne anvende forskellige typer af biobrændsler, hvilket giver en driftsikker produktion af varme og elektricitet. Et biomasse kraftvarmeværk er med til at fremtidssikre kraftvarmeproduktionen i Ølgod og er samtidig i overensstemmelse med regeringens ønsker om samdrift og produktion af ”grøn strøm”.

Grundlaget for anvendelsen af biomasse kraftvarme er ”Energi 21”, som er regeringens energiplan for en bæredygtig energiudvikling i Danmark i en international sammenhæng. Målsætningen for energiplanen er at reducere udledningen af CO₂ med 20 % i forhold til 1988-niveau. Denne reduktion har især indflydelse på forsyningselselskaberne, da de står for ca. 50% af den samlede udledning af CO₂ i Danmark.

Anlægget vil få en indfyret effekt på 14 MW svarende til en varmeydelse på 7,8 MW og en elydelse på 3,9 MW. Anlægget vil bestå af brændselslager, forgasningsanlæg, gaskedel, gasrensingsanlæg og gasmotorer med stømgeneratorer. Derudover skal der etableres en 10 MW spids- og reserve-last kedel til træpiller og spildtræ.

Den forventede årlige produktion vil være på omkring 55.000 MWh varme og ca. 30.000 MWh el med et årligt forbrug af biobrændsel/spildtræ på ca. 25.000 tons.



Principiell illustration af områdets indretning, som viser bebyggelsens nødvendige dimensioner.

Projektet omfatter opførelse af produktions- og administrationsbygninger på ca. 1500 m² samt etablering af en lagerbygning på ca. 2000 m² til biomasse lager.

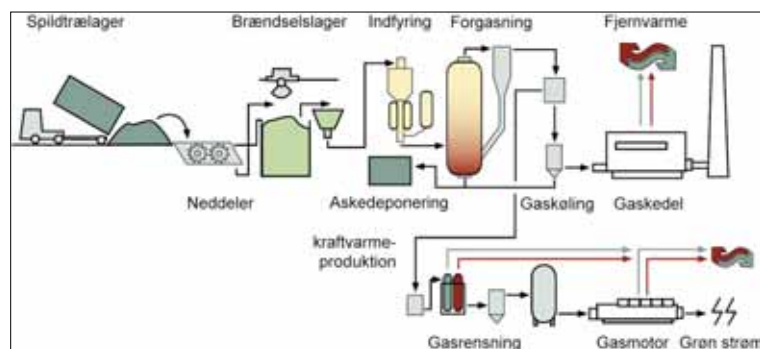
Det samlede bebyggede areal vil ikke overstige 5.000 m². Forgasser-bygningen får en bygningshøjde på ca. 26 - 30 m, mens de øvrige bygninger bliver ca. 10 - 12 m høje.

Forgasningsanlægget producerer gas til forbrænding i gaskedlen og i gasmotorerne, og forbrændingsgasserne herfra føres til afkast fra skorsten i ca. 45 meters højde. Fra biomassekedlen vil røggasserne efter rensning blive ført til afkast i den samme skorsten som for gasmotorerne.



Det nye biomasse kraftvarmeanlæg vil de fleste steder visuelt falde naturligt ind i bybilledet, da erhvervsområdet i forvejen kan ses fra bymidten. Her er det set sammen med det gamle elværk, som indtil videre rummer administrationen for Ølgod Tekniske Værker.

Til anlægget hører en gasfakkel. Faklen står stand by med oliebrændere (vågeblus) og træder i funktion, når uudnyttet gas fra anlægget skal bortskaffes. Når gassen brændes i faklen, sker dette i bunden af faklen. Afbrændingen er derfor ikke synlig. Fakkelhøjden er fastsat efter en OML-beregning til 30 m.



Proces-diagram som illustrerer varme og el produktionen.

Lokalplanens formål er :

- at gøre det muligt at opføre et nyt biomasse kraftvarmeværk og forinden nedrive eksisterende bebyggelse,
- at sikre, at et nyt biomasse kraftvarmeværk opføres under hensyntagen til omgivelserne med mindst mulig genvirkninger og med en god visuel påvirkning af bymidten,
- at sikre, at det grønne trace langs Ølgod Station fremover udgør et skærmende beplantningsbælte.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i byzone uden særlige bestemmelser.

Forholdet til Regionplan 2012

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2012.

I Regionplan 2012 henstilles det - bl.a. til kommunerne og energiforsyningselskaberne, at det gennem varmeplanlægningen bør sikres, at den kollektive varmforsyning udbygges, at der fortsat udbygges med decentral kraftvarme, samt at de resterende kulfyrede varmekilder omstilles til indenlandske brændsler.

Af redegørelsen fremgår, at hvis der inden næste regionplanrevision opstår konkrete planer om opførelse af større kraftvarmeanlæg og fjernvarmeanlæg, kan der forventes udarbejdet tillæg til regionplanen og eventuel VVM redegørelse.

Området, hvor biomasse kraftvarmeanlægget påtænkes opført, er beliggende i byzone, og amtet har foretaget en VVM screening og besluttet, at projektet ikke er VVM pligtig. Det er derfor ikke nødvendigt at udarbejde et regionplantillæg.

Forholdet til Kommuneplan 1995-2006

Ifølge Kommuneplan 1995 – 2006 for Ølgod Kommune er arealet beliggende indenfor rammeområdet E 5, hvis anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i kategori I, som industri-, håndværks-, en gros-, transport-, service- o.lign. virksomheder. Byrådet kan give særlig tilladelse til, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed etableres bolig for indehaver, bestyrer, portner eller tilsvarende person. Byrådet kan give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed.

Det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte grund må ikke overstige $3\text{m}^3/\text{m}^2$ og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet.

Byrådet kan give særlig tilladelse til, at en bygning opføres med en større højde end $8\frac{1}{2}$ m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det. Boliger må ikke opføres med mere end $1\frac{1}{2}$ etage.

Det bebyggede areal vil under ingen omstændigheder blive større end 5000 m². Det overholder bestemmelsen om, at bebyggelsen ikke må overstige 50 % af grundarealet.

Med en bygningshøjde på 10 - 12 m og et højere forgasningstårn forventes bebyggelsen at udgøre mellem 36.000 – 44.000 m³, hvilket svarer til mere end 3m³/m². Det er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse.

Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan udarbejdet et tillæg til gældende

Da der er tale om mindre ændringer i rammedelen, som ikke strider mod kommuneplanens hovedstruktur, indkaldes jf. Planlovens § 23 c ikke forudgående ideer og forslag. Forslaget til kommuneplantillæg offentliggøres i stedet sammen med nærværende lokalplanforslag.

Nyt rammeområde

Ved Kommuneplantillæg nr. 17 vil rammebetegnelsen blive E 14 med følgende rammebestemmelser:

Området får fremover status som biomasse kraftvarme anlæg, idet anvendelsen fastlægges til **erhvervsformål i kategori I** som industri-, håndværks-, en gros, transport, service- o.lign. virksomheder.

Byrådet kan give særlig tilladelse til detailhandel i forbindelse med den enkelte virksomhed.

Der kan ikke etableres bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Der kan kun etableres en virksomhed, som ikke påfører omgivelserne væsentlige gener i form af forurening, herunder støj- og vibrationsgener.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60 %.

Bebyggelsen må opføres med bygningshøjde indtil 12 m. Dele af bebyggelsen kan opføres med bygningshøjde indtil 30 m, og der kan opsættes skorstene med højde indtil 50 m.

Bebyggelsen må opføres med 2 etager.

Forholdet til lokalplan 0.3

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 0.3 for erhvervsområderne i Ølgod, Tistrup og Skovlund, der fastlægger, at energiforsyning til rumvarme og varmt vand sker i form af naturgas.

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 0.3 for det område, som nærværende lokalplan omfatter.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver som sådan.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

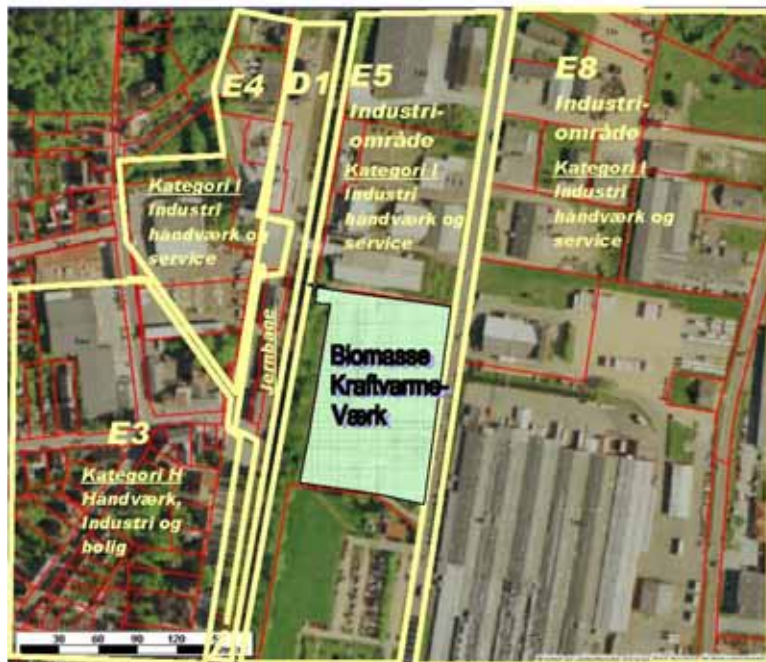
Områdets beliggenhed.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 13430 m².

Det omfatter matr. nr. 1 ey, Østbæk By, Ølgod, som udgør 11317 m², del af matr.nr. 1 ef Østbæk By, Ølgod, som udgør 395 m², og del af matr. nr. 32 b, Østbæk by, Ølgod, som udgør 1718 m².

De dele af matr. nr. 1 ef og 32 b, Østbæk By, Ølgod, der omfattes, forventes matrikulært overført til matr. nr. 1 ey.

Lokalplanområdet ligger i Ølgods nord-østlige store industrivarter og har facade mod Industrivej. Området afgrænses mod øst, nord og syd af eksisterende industrivirksomheder bl.a. HTH. Mod vest afgrænses grunden af Ølgod Station og jernbanen.



Zone inddeling

jf. rammebestemmelserne i Ølgod Kommuneplan 1995-2005

Langs jernbanen løber et beplantningsbælte, som er kategoriseret som fredskov, hvilket som udgangspunkt betyder, at beplantningen skal bevares. Den del af beplantningsbæltet, som løber langs industrigrundens vestlige skel, omfattes af lokalplanen - af tre grunde:

- for fortsat at sikre en grøn overgang til bymidten,
- fordi en mindre del af bebyggelsen forventes placeret i det hidtidige skel, og
- fordi der kan være behov for at opføre en akkumuleringstank på en lille del af arealet længst mod nord ved siden af eksisterende akkumuleringstank.

nord ved siden af den akkumuleringstank, der er i forvejen.

Længere mod vest ligger Ølgods bymidte, som nærmest lokalplanområdet udgør et byområde med både boliger og erhverv (overvejende håndværk og mindre fremstillingsvirksomheder).

De nærmeste boliger er beliggende ca. 90 m væk.

Anvendelse.

Grunden er pt. bebygget med et ét-etagers erhvervsbyggeri med hovedbygningen i gule tegl og lagerbygninger med lette facader i stålplader samt et mindre parcelhus.

Alle bygninger har tidligere været anvendt som udstilling og salgslokaler for salg af landbrugsmaskiner med tilhørende bolig. På det seneste har området været anvendt til lager og møbelproduktion for trævarefabrikken HTH, men dette formål ophører oktober 2004. I stedet anvendes bygningerne indtil videre af Ølgod Tekniske Værker til lager for træpiller m.v.

På grunden findes tillige en eksisterende 17 m høj fjernvarme akkumuleringstank på 1200 m³. Tanken vil fortsat blive anvendt til varmeakkumulering efter etablering af biomasse kraftvarmeværket. I forbindelse med etableringen af kraftvarmeværket tilpasses tankens facadebeklædning det nye anlæg.

Akkumuleringstanken er tilsluttet fjernvarmenettet via eksisterende fjernvarmeledninger beliggende i industrigrundens vestlige side mod beplantningsbæltet.

Bymæssige forhold.

Området ligger i et eksisterende industriområde nord-øst for Ølgods bymidte.

Størstedelen af kraftvarmeværkets bebyggelse vil være på højde med de tilstødende industribygninger og den eksisterende beplantning omkring grunden og vil derfor i hovedtræk kun være synlig fra Industrivej.

Stationsbygningen med det omkringliggende banearreal har en god visuel afgrænsende virkning i forhold til oplevelsen af kraftvarmeværket fra bymidten.

Bygningsdelen til forgasningsanlægget, den nye skorsten og akkumuleringstankene vil dog være synligt fra dele af Ølgod by. Det er derfor af væsentlig betydning, at bygningsudformningen tilpasses det eksisterende byområde.

Såvel ved bygningskonstruktionerne som ved valg af materialer vil der blive lagt vægt på at skabe et harmonisk udtryk, som passer til den øvrige bymæssige bebyggelse i Ølgod by.

Visualiseringer

For at kunne vurdere den visuelle påvirkning er der i lokal-

planen indarbejdet skitser af, hvorledes anlægget vil markere sig set fra forskellige steder.



Det nye biomasse kraftvarmeværk set sammen med Ølgod Stationsbygning og det skærmende beplantningsbælte på et sted, hvor den nye bebyggelse visuelt vil påvirke bybilledet.

Det skal understreges, at

- OML-beregningen har vist, at skorstenen skal være 45 m høj (den er 60 m på illustrationerne). Anlægget er dog ikke detaljeret projekteret, så højden kan stadig nå at ændre sig lidt,
- forgassertårnet forventes at blive 24-26 m højt (det er 30 m på illustrationerne), og at
- OML-beregningen har vist at Faklen skal være 30 m høj (cylindret ved siden af skorstenen, som er 12-14 m på illustrationerne). Faklen flyttes evt. fra vest væggen og ind til forgassertårnet, således at faklen visuelt kommer til at spille sammen med enten skorstenen eller forgassertårnet.

-

Trafik (veje).

Kørende adgang til lokalplanområdet vil være med indkørsel til/fra Industrivej.

Trafikbelastningen vil primært være lastbiler med biomasse og spildtræ til brændselslageret, og kørslen vil foregå inden for normal arbejdstid fra kl. 7.00 – 17.00 mandag til fredag. Den maksimale transportbelastning angives til 20 lastbiler om dagen.

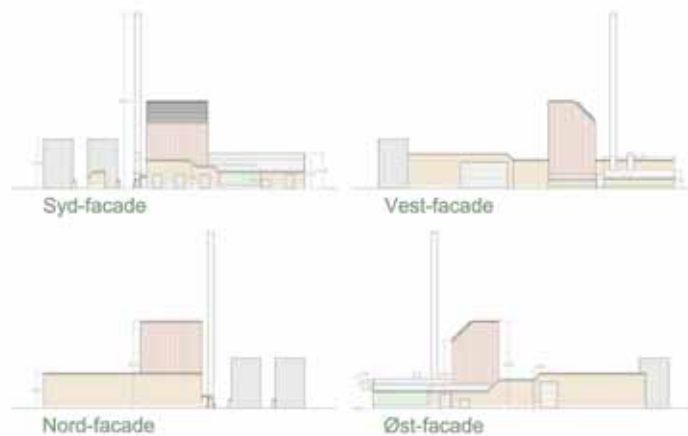
Tilførsel af spildtræ fra lokale industrier (f.eks. HTH og Club 8) vil foregå kontinuerligt og andrage 3 – 4 lastvognstræk om dagen. En væsentlig del af transporten vil ske over få hundrede meter fra HTH's produktionsvirksomhed, beliggende på den modsatte side af Industrivej.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Områdets eksisterende bebyggelse består af en erhvervs-mæssig hovedbygning og tilhørende lagerfaciliteter og boligbebyggelse. Alle bebyggelser er uden bygningskultur-mæssig betydning og nedrives forud for etableringen af biomasse kraftvarmeværket.

For at afklare bygningsudformningen vil anlægget blive bearbejdet arkitektonisk. Facadetegningerne nedenunder, fotovisualiseringerne og den rumlige tegning side 5 er alene af illustrativ karakter. De er medtaget i lokalplanen for at vise principperne for de nødvendige dimensioner og synliggøre den påtænkte indretning af bebyggelsen.

Lokalplanforslaget indeholder ikke helt detaljerede regler for bygningsudformningen, men fastlægger mere overordnede bestemmelser, som sikrer at den visuelle påvirkning af omgivelserne bliver mindst mulige, og at den bygnings-mæssige udformning bliver i samspil med bymidten.



*Principiel illustration af facader,
som viser bebyggelsens nødvendige dimensioner*

Lokalplanens ide.

Den overordnede ide er at muliggøre opførelsen af et nyt kraftvarmeværk nær de borgere, der skal forsynes med varme, og tæt ved HTH og det eksisterende kraftvarmeanlæg, hvor tilslutningen til forbrugerne er.

I den forbindelse skal området nye anvendelse integreres i det omgivende industri kvarter med en god visuel påvirkning af bymidten.

På grund af anlæggets markante dimensioner skal lokalplanen sikre, at den nye bebyggelses arkitektur i sin udformning, komposition og materialevalg som en præsentabel helhed tilpasses byens skala. Gerne med et nutidigt udtryk, som tilføjer byen en ny arkitektonisk kvalitet på en god og

spændende måde.

Forventningen er, at biomasse kraftvarme anlægget på flere måder vil styrke Ølgod by.

Bebyggelsens ydre fremtræden.

Det er planen, at biomasse kraftvarmeværkets bebyggelse fremstår som en samlet bygning indeholdende forgasningsanlæg, kedel- og motorhal, værksted og kontrolrum samt anlæg til fjernvarmevandbehandlingsanlæg. Hertil kommer en skorsten, en fakkell, et koldlager til fjernvarmerør m.m., en ny akkumuleringstank samt et integreret lagerområde til opbevaring af biobrændsel. En del af bygningen vil derudover blive indrettet med kontorlokaler og anvendt som ny samlet administrationsbygning for Ølgod Tekniske Værker, ØTV.

Bebyggelsen vil blive opført i 1-2 etager. Administrationsbygningen vil blive opført i 2 etager og i produktionsbebyggelsen vil kontrolrummet blive hævet over gulvniveau.

Bebyggelsen vil blive opført med fladt tag eller med taghældning på mellem 10 og 45 grader – eventuelt som en kombination heraf.

Bebyggelsen forventes opført med bygningshøjde indtil 12 m. Dele af bebyggelsen forventes dog opført med bygningshøjde indtil 30 m, og der forventes opsat skorstene med højde indtil 50 m.

Bebyggelsen forventes opført som lette facader i form af træ, facadeplader el.lign. Af produktionsmæssige hensyn vil det ikke være muligt at anvende tegl som facademateriale. Dele af facaden vil skulle kunne af- og påmonteres for at gøre det muligt at installere, afinstallere og geninstallere meget store og meget tunge anlægsenheder gennem facaden.

Store dele af tagkonstruktionen vil skulle være selvbærende over store spænd pga. det udstyr og de aktiviteter, som foregår i produktions- og lagerhallerne. Tagbelægning vil ikke blive udført i reflekterende materialer.

Tagrender og nedløb forventes udført i zink eller lignende metal.

Veje og stier

Biomasse kraftvarme anlægget vejbetjenes ad Industrivej.

Der kan etableres 2 overkørsler til lokalplanområdet.

Færdsels-, parkerings- og oplagsarealer ved biomasse kraftvarme anlægget befæstes med betonsten eller asfalt.

Eventuelle stier (stiforbindelser) skal udformes i betonsten.

Beplantning

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er et areal, som er beplantet med fredskov. Bortset fra 300 m² længst mod nord skal arealet med fredskov fortsat henligge som afskærmende beplantningsbælte, bestående af egnstypiske buske og træer, i lighed med den eksisterende beplantning, og arealet vedligeholdes fremover forstmæssigt korrekt.

Øvrige arealer inden for lokalplanområdet, som ikke anvendes til færdsel, parkering og oplag, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende med et pænt og opryddeligt udseende.



Over større afstande vil det nye biomasse kraftvarme anlæg ikke særligt påvirke den visuelle oplevelse af by – og landskabsbilledet – her set fra Melvangvej.

Fredskov

Ca. 300 m² af beplantningen med fredskovspligt forudsættes fjernet længst mod nord for at muliggøre opførelsen af en varmeakkumuleringstank. Områdets samlede indretning er afhængig af, at akkumuleringstanken kan placeres her, fordi hele det areal, som ligger mellem bebyggelsen og området med fredskov, skal anvendes som til-/frakørsel og vendeplads for lastbiler, da tilkørsel af brændsel af flere grunde mest hensigtsmæssigt foregår fra bebyggelsens vestside.

Før lokalplanen kan realiseres, kræves det, enten at arealet med fredskov ejes af ØTV, og/eller at Oxbøl Statskovdistrikt på vegne af Skov og Naturstyrelsen meddeler tilsagn

om, at der kan bebygges i skel mod skovarealet.

Herunder evt. med en dispensation fra skovbyggelinien eller alternativt, at fredskovspligten ophæves - evt. mod at der opføres erstatningsskov andetsteds.

Matrikulær overførsel

Landinspektørgården I/S i Varde fører p.t. forhandlinger på vegne af Ølgod Tekniske Værker med Banedanmark, som administrerer DSB's banestrækninger, om et evt. køb af arealet med fredskov for at sikre det som et fortsat beplantningsbælte.

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanens område ligger indenfor et område med "særlig drikkevandsinteresser".

- Af retningslinie 27.1 i Ribe Amts Regionplan 2012 fremgår, at: *"Inden for områder med særlig drikkevandsinteresser og inden for nitratfølsomme indvindingsoplande, må der ikke udlægges areal til formål, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet. I de tilfælde, hvor kommunen kan godtgøre, at der ikke findes egnede arealer uden for, må der træffes tilstrækkelige foranstaltninger mod risiko for forurening af grundvandet.*
- Ølgod Kommune vil, i forbindelse med godkendelse af byggeriet, være opmærksom på evt. risici for grundvandsforurening fra tanke og rørføringer.
- Matr. nr. 1ef, Østbæk by, er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Baggrunden for kortlægningen er drift af grøntpillefabrik med brændstoftanke og olieudskillere.

Grundvand

I konsekvens af ovenstående bør etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet, så vidt muligt undgås.

Risiko for forurening af jord og grundvand antages at være minimal.

Med det påtænkte projekt vurderes, at lokalplanens område ikke giver problemer i forhold til beskyttelse af grundvandet, fordi planen ikke muliggør en arealanvendelse, der er mere miljøbelastende end den nuværende

Spildevand

Lokalplanområdet ligger inden for Ølgod Kommunes spildevandsplan 2002. Heraf fremgår, at al spildevand og overfladevand skal ledes til offentlig kloak inden for byområdet.

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.

Der vil forekomme spildevand ved rensning af røggasserne i scrubber. Spildevandet vil blive opsamlet i kondensattank, hvorfra det - efter rensning og neutralisering - afledes via det offentlige kloaksystem til renseanlæg. Mængden angives til i alt ca. 2800 m³ pr. år med en max. timemængde på ca. ½ m³. Spildevandet renses i to trin, hvor det første trin er det fra værket.

Afledning af overfladevand vil tilsvarende foregå til offentligt kloaksystem, idet færdsels-, parkerings- og oplagsarealer befæstes og forsynes med eget kloaknet og olieudskiller.

Emissioner til luften

Den nøjagtige skorstenshøjde fastsættes efter en nærmere OML – beregning på basis af de tilladelige emissioner (og Bværdier), som fremgår af Miljøstyrelsens luftvejledning og bekendtgørelse om begrænsning af emissioner fra gasmotorer og gasturbiner (nr. 720/1998). De afledte stoffer vil bl.a. være CO₁, Nox₁, svovl og HCI foruden reststøv.

Støv

Støv og flyveaske fra varmeproduktionen opfanges af cyclon og posefiltre før røggassen ledes til skorstenen. Diffuse støvkilder vil ikke forekomme. Aflæsning og håndtering af brændsler vil ske i lukket bygning.

Affald

Affald i form af bundaske, flyveaske og filterkagetørstof bortskaffes til deponering, og mængden angives til i alt ca. 372 tons pr. år.

Støj

Via miljøgodkendelse vil der jf. kommuneplanens retningslinier om støjbeskyttelse blive stillet krav om, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinier for støj overholdes.

Tilgrænsende områder	Mandag-fredag Kl. 07.00 – 18.00	Mandag-fredag Kl. 18.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
	Lørdag Kl. 07.00 – 14.00	Lørdag Kl. 14.00 – 22.00	
		Søndag og helligdage Kl. 07.00 – 22.00	
1. Erhvervs- og industriområder	70 db(A)	70 db(A)	70 db(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed.	60 db(A)	60 db(A)	60 db(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde.	55 db(A)	45 db(A)	40 db(A)

Støjkilder på værket vil være motorer, blæsere, kompressorer og neddelere for spildtræ m.v. foruden trafik til og fra værket. Støjende installationer placeres indendørs med lyd-dæmpning. Den samlede støjbelastning forventes ikke at overstige 70 dB(A) i skel og maksimalt 40 dB(A) (natkrav) ved nærmeste nabo i bymidten (område E3). Ligeledes vil anlægsinstallationer med risiko for vibrationer og infralyd blive lyddæmpet.

Området er i forvejen belastet med støj fra jernbanen. Regionplan 2012, Kortbilag nr.2 angiver, at der kan forventes støj, som overstiger 55 db(A). Miljøministeriets vejledning nr. 1/1997 om støj fra jernbaner angiver desuden, at støj fra eksisterende jernbaner som udgangspunkt ikke kan reguleres, og at den vejledende støjgrænse for nye jernbaneanlæg kan ændres til 70 db(A).

Der forventes ikke at blive væsentligt støjbelastning fra aflæsning og håndtering af brændslerne, da dette foregår i en lukket bygning.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Screening

I Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelsen) er anlæggets generelle betegnelse jf. punktbetegnelsen opført som punkt nr. 3a på bilag 2 ”industri anlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand”.

Nærværende lokalplan kan ikke vedtages endeligt, før der er truffet afgørelse om eventuel pligt til VVM-redegørelse.

Ribe Amt har derfor foretaget en vurdering af, hvorvidt etableringen af de påtænkte aktiviteter er omfattet af planlovens regler om udarbejdelse af VVM-redegørelse. Vurderingen er foretaget som en screening i henhold til kriterierne i samlebekendtgørelsens bilag 3, og det er undersøgt, om aktiviteterne kan få væsentligt indvirkning på miljøet.

På baggrund af den foretagne screening har Ribe Amt vurderet, at projektet ikke vil give anledning til væsentlig indvirkning på miljøet, og amtet har derfor besluttet, at etableringen af de påtænke aktiviteter ikke er VVM-pligtig.

Afgørelsen om, at biomasse kraftvarmeværket ikke er VVM-pligtig, har været offentliggjort på Ribe Amts hjemmeside og har været annonceret i Ugebladet Ølgod den 8. september 2004. Der er inden klagefristens udløb den 6. oktober 2004 ikke indkommet klager, hvorefter amtets afgørelse er endelig.

Ny Scooping

I forhold til det screenede projekt er det påtænkte ændret en lille smule.

Forgasningstårnet forventes givet en mindre højde. Til gengæld forventes en mindre del af bebyggelsens øvrige højde øget fra 10 – 12 m, produktions- og administrations-

bygninger udvidet fra 1300 – 1500 m² og biomasse lager udvidet fra 1500 – 2000 m².

Byrådet vurderer, at ændringerne er af underordnet betydning for projektets mulige miljøpåvirkning, og at ændringerne derfor ikke forudsætter en fornyet screening af det påtænkte.

Miljøvurdering af lokalplanen

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Nærværende lokalplanforslag er efter Kommunalbestyrelsens vurdering ikke omfattet af ovenstående bestemmelse, fordi udarbejdelsen af lokalplanforslaget var påbegyndt før den 21. juli 2004 ved en beslutning i Teknisk Udvalg den 18. november 2003 (pkt. 268).

Tillige finder Ølgod Kommunalbestyrelse det godtgjort - i kraft af Ribe Amts screening - at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet – hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, hvorfor det ikke er nødvendigt, at Kommunalbestyrelsen foretager en tilsvarende vurdering.

Miljøgodkendelse

I henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 er projektet godkendelsespligtigt og hører under listepunkt G2, "Kraftproducerende anlæg og varmeproducerende anlæg, gasturbineanlæg og gasmotoranlæg med en samlet indfyret effekt på mellem 5 og 50 MW" i bekendtgørelse nr. 652 af 3. juli 2003 om godkendelse af listevirksomhed.

Kommunen er miljøgodkendelsesmyndighed.

Som en forudsætning for miljøgodkendelsen vil der blive stillet krav til biomasse kraftvarmeanlægget, som sikrer, at de miljømæssige forhold bliver tilgodeset i overensstemmelse med gældende bekendtgørelser og vejledninger.

6.0 TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyning sker fra Ølgod Vandværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

Elforsyning sker via Sydvest Energis ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området forsynes med fjernvarme fra Ølgod Fjernvarmeværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV)

7.0 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til planlovens §47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

8.0 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget 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 planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 26. januar 2005), kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 1. december 2004 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil den 1. december 2005.

VEDTÆGTSDEL.

I medfør af planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 anførte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at gøre det muligt at opføre et nyt biomasse kraftvarmeværk og forinden nedrive eksisterende bebyggelse,
- at sikre, at et nyt biomasse kraftvarmeværk opføres under hensyntagen til omgivelserne med mindst mulig genvirkninger og med en god visuel påvirkning af bymidten,
- at sikre, at det grønne trace langs Ølgod Station fremover udgør et skærmende beplantningsbælte.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 01 og omfatter følgende:

- matr. nr. 1 ey, Østbæk By, Ølgod,
- del af matr.nr. 1 ef Østbæk By, og
- del af matr. nr. 32 b, Østbæk by, Ølgod

samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2004 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres herfra inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 13430 m².

2.2 Området ligger i byzone og forbliver som sådan.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i kategori 1 som industri-, håndværks-, en gros-, transport-, service- og lignende virksomheder (Biomasse kraftvarmeanlæg).

3.2 Området må ikke benyttes til andre formål end nævnt ovenfor.

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes ad Industrivej.

4.2 Der kan etableres 2 overkørsler til/fra Industrivej. Hjørnerne skal ved overkørslerne afskæres efter reglerne om vejtilslutninger i lov om offentlige veje.

4.3 Der skal etableres p-pladser efter bygningsreglementets bestemmelser.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

5.1 Indenfor området må der opføres bebyggelse, som det i princippet fremgår af den illustrative situationsplan på kortbilag nr. 2.

5.2 Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 60.

5.3 Bebyggelsen må max. udnyttes i 2 etager.

5.4 Bebyggelsen må opføres med bygningshøjde indtil 12 m. Dele af bebyggelsen kan dog opføres med bygningshøjde indtil 30 m, og der kan opsættes skorstene med højde indtil 50 m. Bygningshøjden måles fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden, hvorpå bebyggelsen ønskes placeret.

5.5 Afstand fra vejskel mod Industrivej til facadeflugt skal min. være 4 m.

5.6 Bygningsreglementets højde- og afstandsbestemmelser for byggeri i forhold til skel gælder ikke for placering af bebyggelse mod plantebæltets hidtidige skel.

Inden for lokalplanområdet kan mindre bygninger opstilles med den østligste facade i det hidtidige skel mod beplantningsbæltet.

- 5.7 Indenfor beplantningsbæltet længst mod nord kan indtil 300 m² af beplantningsbæltet anvendes til opstilling af en varmeakkumuleringsstank.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1 Bebyggelsen skal gives et udseende, der kan godkendes af Byrådet. Bebyggelsen skal i materialevalg og arkitektur tilpasses byen og gadebilledets skala og sikre et harmonisk samspil med omgivelserne.
- 6.2 Bebyggelsen kan opføres i tegl eller som lette facader i form af træ, facadeplader el.lign. med mulighed for enkelte facadepartier i tegl.
- 6.3 Bebyggelsen skal gives fladt tag eller tag med en hældning på mellem 10⁰ og 45⁰ eller med kombinationer heraf.

Tagbelægning kan udføres som tegl eller tegllignende tagsten, skifer, tagpap eller tagplader i ikke reflekterende materialer. Synligt paptag skal udføres med listedækning.

- 6.4 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende metal.
- 6.5 Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige tagflader eller bygningssider, bortset fra eventuelle glasfacader og vinduespartier.

7.0 SKILTNING.

- 7.1 Skiltning, reklamering og lys-installationer af enhver art på de enkelte bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Der kan skiltes med produkt- og firmanavn på bygninger, såfremt skiltet integreres i / afstemmes med facaden.

- 7.2 Fritstående skilte må max. være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Henviingskilte kan udføres med overkant 2,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.

- 7.3** Al skiltning, reklame og lys-installationer skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1** Bortset fra 300 m² længst mod nord skal den del af matr. nr 32 b, Østbæk by, Ølgod, som omfattes af lokalplanen, henligge som afskærmende beplantningsbælte, bestående af egnstypiske buske og træer, i lighed med den eksisterende beplantning. Arealet skal vedligeholdes forstmæssigt korrekt.
- 8.2** Øvrige arealer inden for lokalplanområdet, som ikke anvendes til færdsel, parkering og oplag skal anlægges som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende med et pænt og opryddeligt udseende.
- 8.3** Arealer til færdsel, parkering og oplag skal befæstes med betonsten eller asfalt. Eventuelle stianlæg (stiforbindelser) skal udformes i betonsten.
- 8.4** Eventuelle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde. Trådhegn skal placeres skjult i beplantningen.
- 8.5** Udendørs oplag må ikke finde sted i området mellem den linie, hvori bebyggelses østligste facade placeres, og Industrivej.
- 8.6** Udendørs oplag må ikke medføre risiko for forurening af jord og grundvand.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

- 9.1** Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.
- 9.2** Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende hovedledningsanlæg.

9.3 Evt. nedsivning af tagvand skal ske efter bestemmelserne herom i miljølovgivningen. Dette vil altid være en kommunal afgørelse iht. pågældende lovgivning.

10.0 STØJFORHOLD.

10.1 Støj i skel må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11.0 MILJØFORHOLD

11.1 For at opnå miljøgodkendelse skal det sikres, at de miljømæssige forhold – herunder støjforhold - bliver tilgodeset i overensstemmelse med gældende bekendtgørelser og vejledninger.

12.0 Udstykninger

12.1 Der må ikke uden Byrådets særlige godkendelse foretages udstykning indenfor lokalplanområdet, bortset fra mindre skelreguleringer, som måtte være ønskeligt.

13.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

13.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagning og forblive tilsluttet.

14.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

14.1 Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 28. september 2004 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

Matr. nr. 1 ey, Østbæk By, Ølgod

- 1.) 24/08 1972 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
- 2.) 20/06 1979 Dok. om pligt til at tåle visse gener m.v.
- 3.) 06/07 1990 Lokalplan nr. 0.3.
- 4.) 07/05 1991 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
- 5.) 11/01 2002 Dok. om bebyggelse m.v.fortrinsret.

Matr.nr. 1 ef Østbæk By, Ølgod

- 1.) 24/08 1972 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
- 2.) 20/06 1979 Dok. om pligt til at tåle visse gener m.v.
- 3.) 06/07 1990 Lokalplan nr. 0.3.
- 4.) 07/05 1991 Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.
- 5.) 19/07 1991 Dok. om færdselsret m.v.
- 6.) 02/09 1992 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Matr. nr. 32 b, Østbæk by, Ølgod

- 1.) 19/06 2000 Dok. om at tåle jernbanetrafikken, om rådighedsindskrænkning, udstykning m.v.

15.0 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

- 15.1** Flg. servitutter/deklaretioner søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Matr. nr. 1 ey, Østbæk By, Ølgod

- 3.) 06/07 1990 Lokalplan nr. 0.3.

For så vidt angår det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

Matr.nr. 1 ef Østbæk By, Ølgod

- 3.) 06/07 1990 Lokalplan nr. 0.3.

For så vidt angår det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

16.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således foreløbigt vedtaget af Ølgod Byråd den 9. november 2004.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 8. marts 2005

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2, tinglyst på matr. nr. 1 ey, 1 ef og 32 b Østbæk by, Ølgod

Ølgod Byråd, den 8. marts 2005

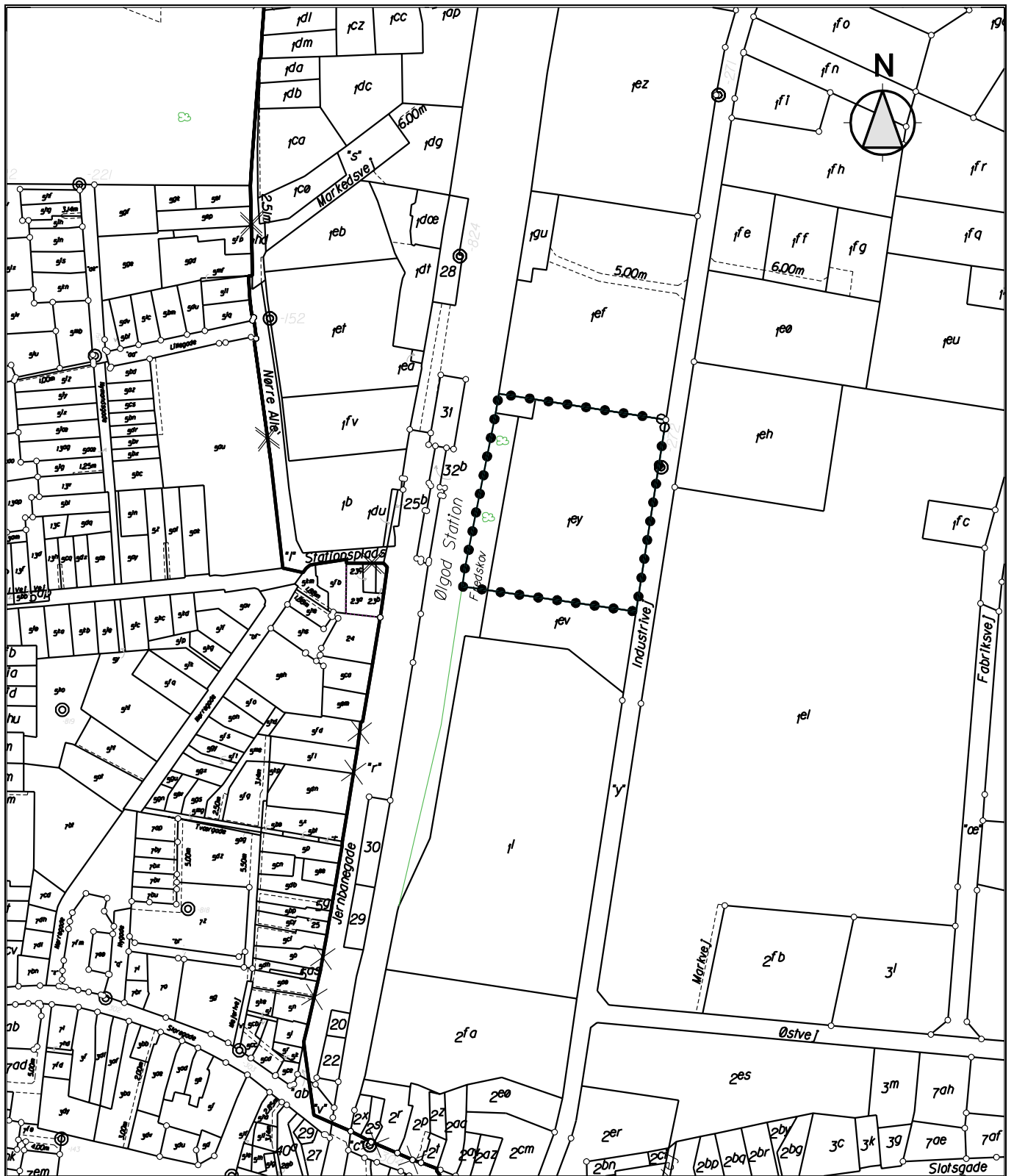
P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør



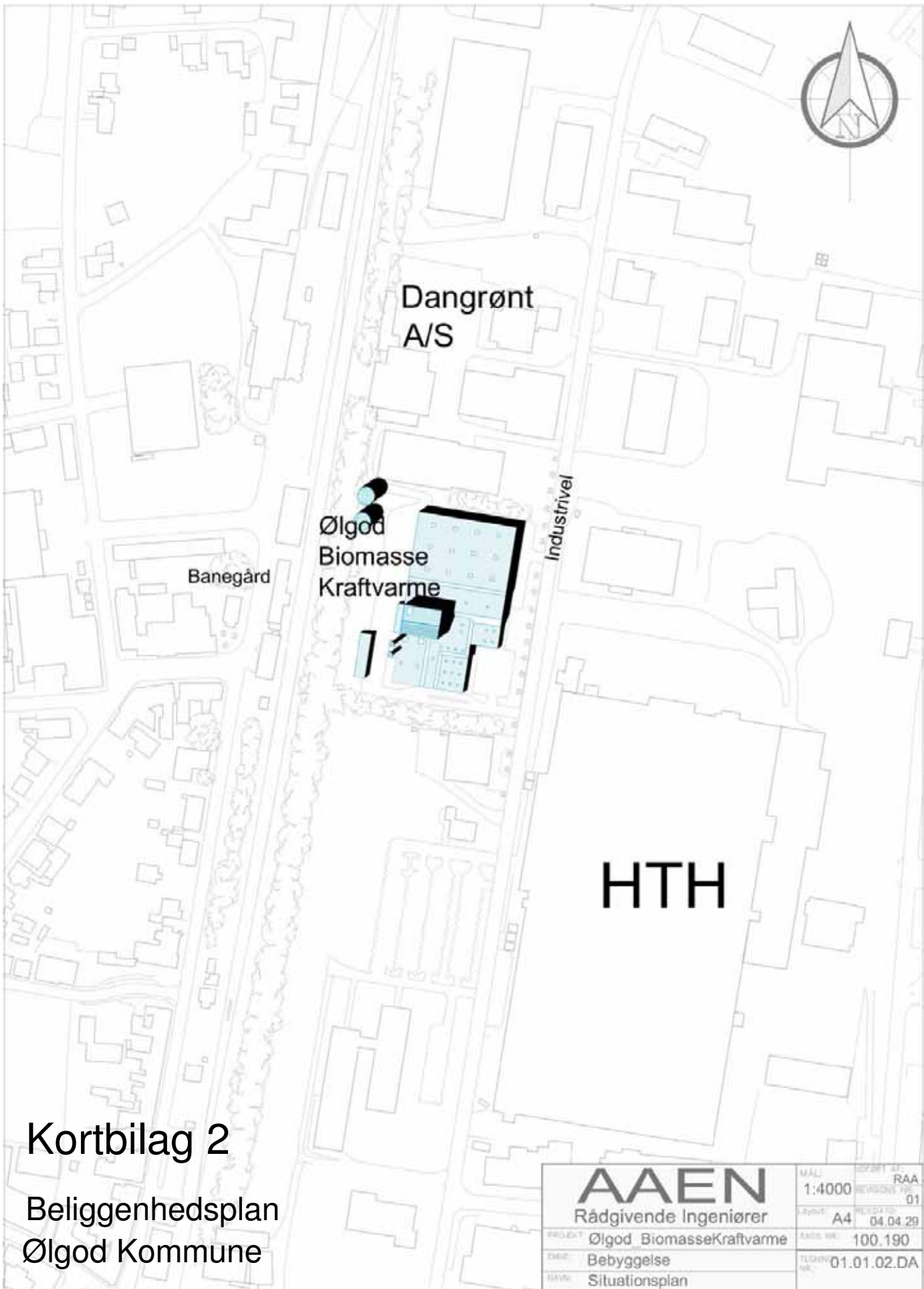
Kortbilag 1

Lokalplangrænse Ølgod Kommune

●●● Lokalplangrænse



Fremstillet af:  Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde



Kortbilag 2

Beliggenhedsplan
Ølgod Kommune

AAEN		MÅL	1:4000	UDRIT AF	RAA
Rådgivende Ingeniører		PROJEKT	Ølgod BiomasseKraftvarme	REVISIONS	01
DRAG	Bebyggelse	UDRIT	A4	REVIDATO	04.04.29
NAV	Situationsplan	SADE NR.	100.190	TEGNING	01.01.02.DA