



1993

Lokalplan E 81 for kraftvarmecentral i Ejby.

Indholdsfortegnelse:

	Side
Redegørelse	2
Om lokalplanen	2
Forhold til anden planlægning for området	2
Lokalplanens forhold til gældende lovgivning	3
Lokalplanens retsvirkninger	3
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	4
Endelig vedtagelse	5
Lokalplan E 81	6
§ 1 Formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Vej- og stiforhold	7
§ 6 Ledningsanlæg	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	9
§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	9
§ 12 Vedtagelsespåtegning	10

Lokalplan E 81 for kraftvarmecentral i Ejby

Om lokalplanen

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Kommuneplanen, der igen skal være i overensstemmelse med Regionplanen (1989-2001).

Kommuneplanen for Ejby Kommune blev endeligt vedtaget den 6. februar 1985 (Kommuneplan 84).

En kommuneplan er ikke juridisk bindende for lodsejerne.

En endeligt vedtaget lokalplan er juridisk bindende for lodsejerne.

Se lokalplanens retsvirkninger på side 3.

Indholdet af lokalplanforslaget.

Lokalplanen omfatter et areal beliggende i Ejby, sydøst for "facadebebyggelsen" i Nørregade.

Arealets eksisterende anvendelse er Ejby Fjernvarmecentral og det ønskes udlagt til en udvidelse af denne, i forbindelse med en omstilling til naturgasbaseret decentral kraftvarmeproduktion.

Ved decentral kraftvarmeproduktion forstås en lokal kombineret el- og varmeproduktion.

Omstillingen til kraftvarmeproduktion sker efter et pålæg fra Energistyrelsen, og medfører udover en bygningsmæssig udvidelse, etablering af et akkumuleringsstankanlæg til lagring af overskydende motorvarme for senere brug.

Der vil i forbindelse med anlægget blive opført en ny stålskorsten med en højde på 20-30 m og den ene af de 3 eksisterende stålskorstene vil blive fjernet.

Forholdet til anden planlægning for området.

Regionplanen.

Området er i Regionplanen omfattet af område benævnt "primære byvækst byer".

Kommuneplanen.

Området er medtaget i tillæg nr.36 til "Kommuneplan 84", hvor området i rammedelen er benævnt: Område nr. C.1.2

Tillæg nr.36 omfatter en mindre udvidelse af område nr. C.1.2 og en ændring af rammebestemmelserne. Tillægget gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplanen.

Spildevandsplan.

Området er medtaget i Ejby kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning.

Området vandforsynes fra Ejby vandværk.

Lokalplanens forhold til gældende lovgivning

Byggeloven

Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

Anden lovgivning.

Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen f.eks. (for vejanlæg - politiets samtykke).

Støjforhold.

Kraftvarmeværket ønskes etableret i forbindelse med den eksisterende fjernvarmecentral, som er beliggende i et centerområde i bymidten.

Fjernvarmecentralens areal grænser på de tre sider op til områder for åben og lav boligbebyggelse. Afstanden fra kraftvarmeværket til skel mod disse områder vil blive 15 - 20 meter.

Den vejledende støjgrænse for boligområder er 35 dB(A) i natperioden, hvilket i praksis vil blive dimensionsgivende for de støjdæmpende foranstaltninger, som skal udføres i forbindelse med etableringen.

Etablering af et naturgasbaseret kraftvarmeanlæg, med en indfyret effekt på over 5 MW er omfattet af punkt G.3 på Miljøministeriets liste over godkendelsespligtig virksomhed, med kommunen som godkendende myndighed.

Kraftvarmeværket skal således, forinden det etableres, godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 5, § 33. I godkendelsen fastlægges de nærmere vilkår for anlæggets etablering og drift.

For at sikre, at kraftvarmeanlægget kan etableres inden for de rammer, som angives i lokalplanen, er det nødvendigt at foretage en vurdering af hvilke støjdæmpende foranstaltninger, der skal udføres i forbindelse med etableringen, således at disse kan indarbejdes i lokalplanen.

Kraftvarmeanlæggets væsentligste støjkilde er gasmotorerne, samt luftindtag og afkast fra disse. Derudover vil der fremkomme støj fra rumventilation, herunder også ventilation af transformerrum. Gasmotorerne vil ligeledes give anledning til vibrationer, som kan forplante sig til omgivelserne og derved udsendes som støj.

Der er i lokalplanen indføjet krav til støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med etableringen.

Lokalplanens retsvirkninger.

Ifølge planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for den/de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Forhold etableret før lokalplanen

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsættes som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Forhold etableret efter lokalplanen

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt skal være i overensstemmelse med planen. Efter § 18 regulerer planen kun fremtidige dispositioner, derimod kan der *ikke* i en lokalplan påbydes nogen handlepligt, f.eks. til at gennemføre et i lokalplanen omhandlet byggeri.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer 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.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af ændringsforslag:

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 2. juni 1993 via annonce i Torsdagsavisen

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområder og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslaget til lokalplaner,
4. Miljøministeriet (Planstyrelsen) samt de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den 2. juni 1993 har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 28. juli 1993.

Når fristen på de 8 uger er gået, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget

med i denne behandling. Er der ikke indkommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser og/eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Endelig vedtagelse.

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag, som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen, og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort på ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen, foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom.

Lokalplan nr. E 81 for kraftvarmecentral i Ejby.

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk 1 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er at fastlægge et områdes fremtidige anvendelse til kraftvarmecentral.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 36 bc Ejby by, Ejby.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til udvidelse af eksisterende fjernvarmecentral med henblik på etablering af et naturgasbaseret kraftvarmeanlæg.
- 3.2 Kraftvarmeanlægget skal overholde de vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne jvf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 * (se note).
- 3.3 Da lokalplanområdet ligger inden for et særligt sårbart drikkevandsområde, skal tekniske anlæg placeres og indrettes, så det sikres, at grundvandet ikke udsættes for forureningsrisiko.

*NOTE

I miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er fastsat følgende, vejledende støjgrænser for områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)}$	= 55 dB(A)
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{T(7)}$	= 55 dB(A)
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{T(4)}$	= 45 dB(A)
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{T(8)}$	= 45 dB(A)
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{T(1)}$	= 45 dB(A)
nat	kl. 22.00-07.00: $L_{T(0,5)}$	= 40 dB(A)

I skel mod og 10 m fra lokalplanområdet er beliggende 2 boligområder (område B.1.5 og L.1.5 i kommuneplanen). De vejledende støjgrænser for virksomheders støjbelastning er følgende:

mandag-fredag	kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 45 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 07.00-14.00: $L_{r(7)} = 45 \text{ dB(A)}$
lørdag	kl. 14.00-18.00: $L_{r(4)} = 40 \text{ dB(A)}$
søn- og helligdage	kl. 07.00-18.00: $L_{r(8)} = 40 \text{ dB(A)}$
aften	kl. 18.00-22.00: $L_{r(1)} = 40 \text{ dB(A)}$
nat	kl. 22.00-07.00: $L_{r(0,5)} = 35 \text{ dB(A)}$

§ 4

Udstykning

- 4.1. Området må ikke udstykkes.

§ 5

Vej- og stiforhold

- 5.1. Området vejbetjenes via eksisterende udkørsel (privat fællesvej) til Nørregade (ldv. nr. 617).
- 5.2. Der er i medfør af vejloven tinglyst byggelinier langs landevej 617, Brenderup - Tellerup, Nørregade.

§ 6

Ledningsanlæg.

- 6.1. El-ledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.
- 7.2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 m over terræn. Skorstene og mindre bygningsdele kan dog opføres i en større højde end angivet.
- 7.4. Bebyggelsen placeres i princippet som vist på vedlagte kortbilag nr. 2.
- 7.5. Gasmotorene skal placeres i en bygning af beton eller tegl, med en vægtykkelse på mindst 250 mm. Bygningen må ikke være forsynet med vinduer.

- 7.6 Gasmotorerne skal placeres på et separat fundament, som er isoleret fra bygningens fundament.
- 7.7 Gasmotorene skal placeres i et bullerhus.
- 7.8 Afkastet fra gasmotorerne skal forsynes med dobbelte lyddæmpere, som effektivt kan dæmpe den lavfrekvente støj fra motorerne.
- 7.9 Døre og porte fra gasmotorrum til det fri skal være effektivt lydisoleret.
- 7.10 Ventilationsindtag og ventilationsafkast skal forsynes med lyddæmpere, som effektivt kan dæmpe lavfrekvent støj og ventilationsstøj.
- 7.11 Transformatorerne skal placeres i et lukket rum, forsynet med støjsvag ventilation.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.2 Bebyggelsen skal ved materialevalg og fysisk udformning tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. I princippet som vist på vedlagte kortbilag nr.3 og nr. 4.

§ 9

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.2 I skel mod naboejendomme etableres/fastholdes afskærmende beplantning (i princippet som angivet på vedlagte kortbilag nr. 2).
- 9.3 Omkring akkumuleringsstanken(e) skal der etableres et minimum 5 m bredt plantebælte med bl.a. højstammede træer i skel mod kommuneplanområde L.1.5.

§ 10

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse tages i brug inden den i § 9.3 nævnte beplantning er etableret.

§ 11

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 11.1 Tilladelse til ændret/udvidet benyttelse af eksisterende privat fællesvej, der er tilsluttet landevej 617, Nørregade, skal indhentes hos landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt, jf. vejlovens § 71.

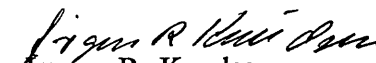
§ 12

Vedtagelsespåtegning

12.1 Således vedtaget som forslag, af Ejby kommunalbestyrelse, den 27. maj 1993

p.k.v.

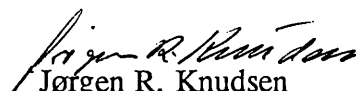

Ove Andersen
borgmester


Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

12.2 I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 26. august 1993

p.k.v.


Ove Andersen
borgmester

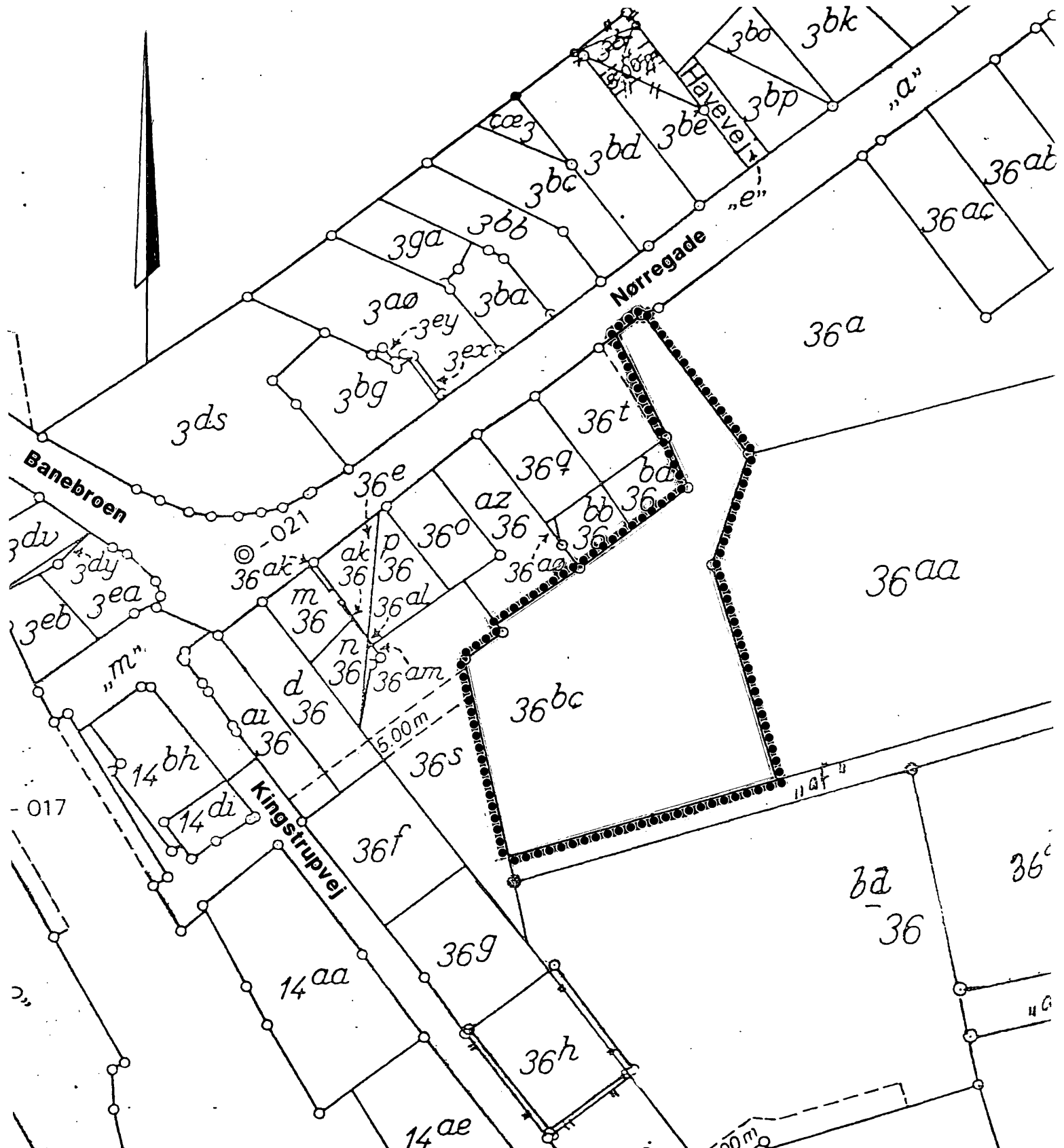

Jørgen R. Knudsen
kommuneingeniør

12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt
vedtagne lokalplan.
Dato: 1. september 1993

12.4 Tinglysning

INDFØRT I DAGBOGEN
01.09.93 007641
RETTEN I MIDDELFART
LYST.


Henrik
Kommunalskriver



Signatur:

●●●●●●●● Lokalplangrænse

Kortbilag nr. 1

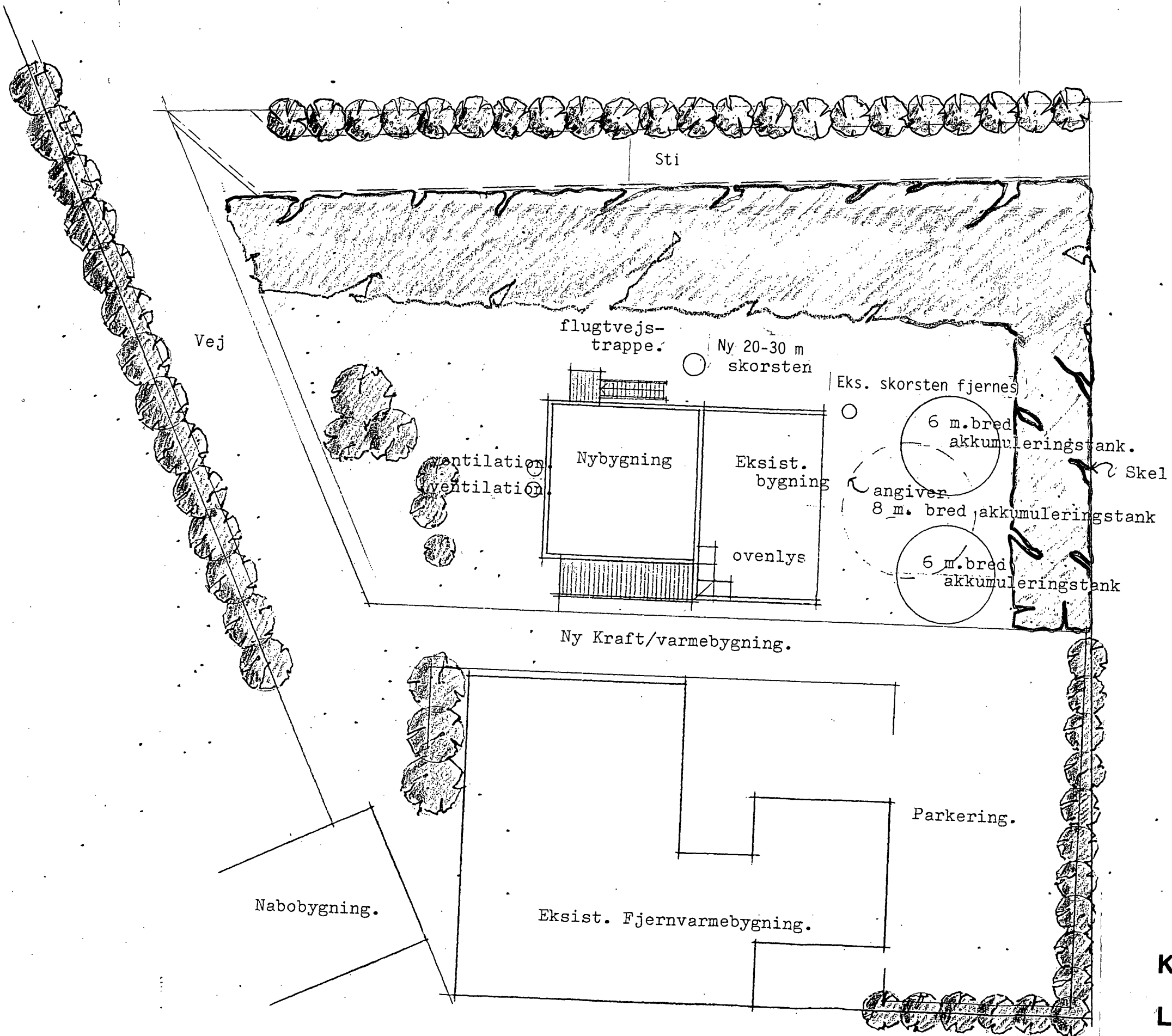
Lokalplan nr. E 81

Kraftvarmecentral i Ejby

Ejby By, Ejby

Maj 1993

1:1000



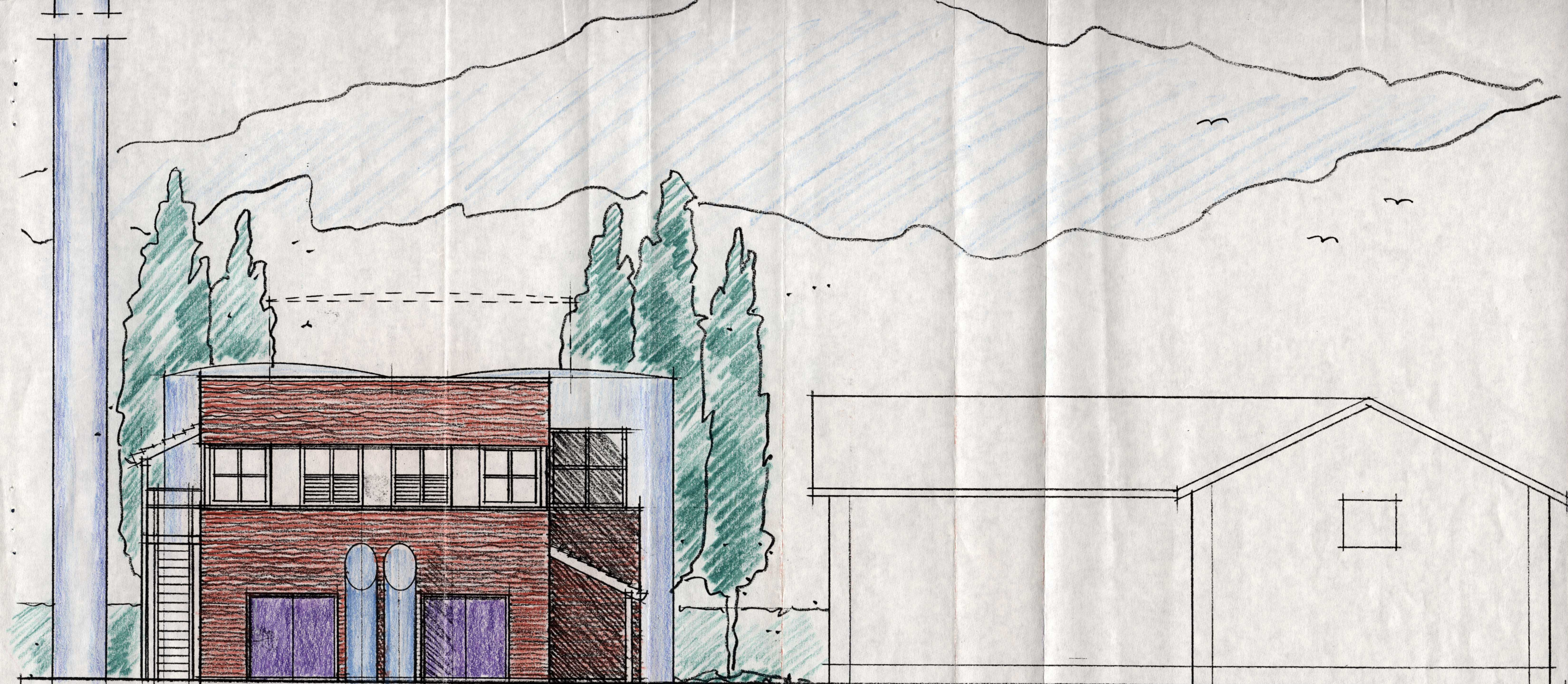
Kortbilag nr. 2

Lokalplan nr. E 81

Kraftvarmecentral i Ejby

Ejby By, Ejby

Maj 1993



Skorsten

Motor 2.

Motor 1.

Overdæk. areal.

Eksist. Fjernvarmebygning.

Nybygning.

Eksist. bygning.

Kortbilag nr. 3

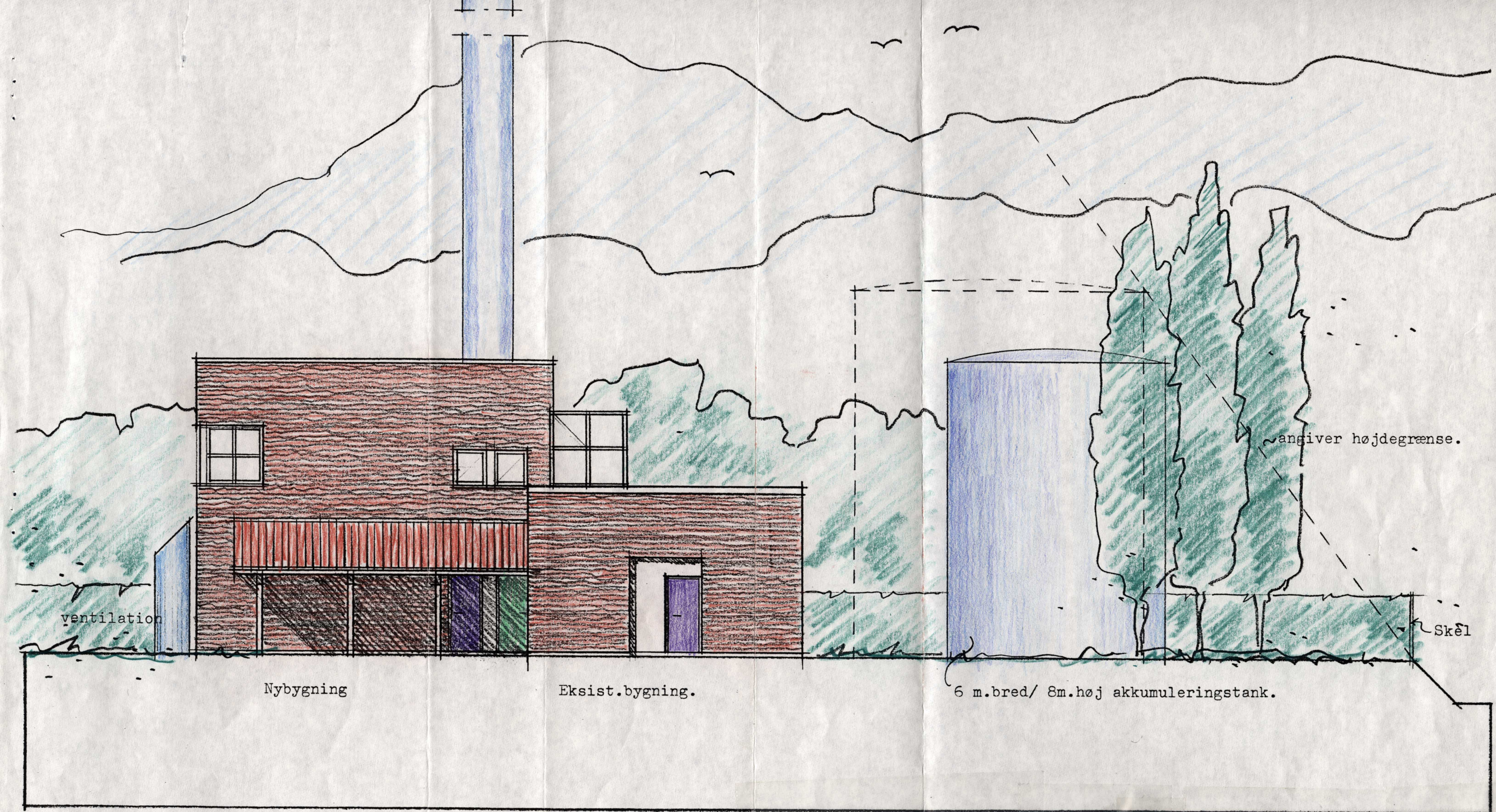
Lokalplan nr. E 81

Kraftvarmecentral i Ejby

Ejby By, Ejby

Maj 1993

1:100



Kortbilag nr. 4

Lokalplan nr. E 81

Kraftvarmecentral i Ejby

Ejby By, Ejby

Maj 1993

1:100