



Lokalplan nr. 288

Tillæg til lokalplan nr. 264: Højlager ved Danrice
i Ørbæk

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i perioden 5. juni til 14. august 2018.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
BAGGRUND	4
LOKALPLANOMRÅDET	4
FORMÅL OG INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING	14
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER	15
MILJØVURDERING	16
RETSVIRKNINGER	17
KLAGEVEJLEDNING	17
 BESTEMMELSER	19
1 FORMÅL	20
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	20
3 ANVENDELSE	20
4 Udstykning	20
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	20
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	21
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN	22
9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	22
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	23
VEDTAGELSESPÅTEGNING	23
 KORTBILAG	24
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	24
Kortbilag 2 - Byggefelt, beplantningsb., dige og vejadg. 25	

Redegørelse

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre opførelsen af et højlager på op til 25 meter i højden i tilknytning til produktionsvirksomheden Danrice A/S ud fra et ønske om at understøtte erhvervsvirksomheden i Ørbæks primære erhvervsområde.

LOKALPLANOMRÅDET

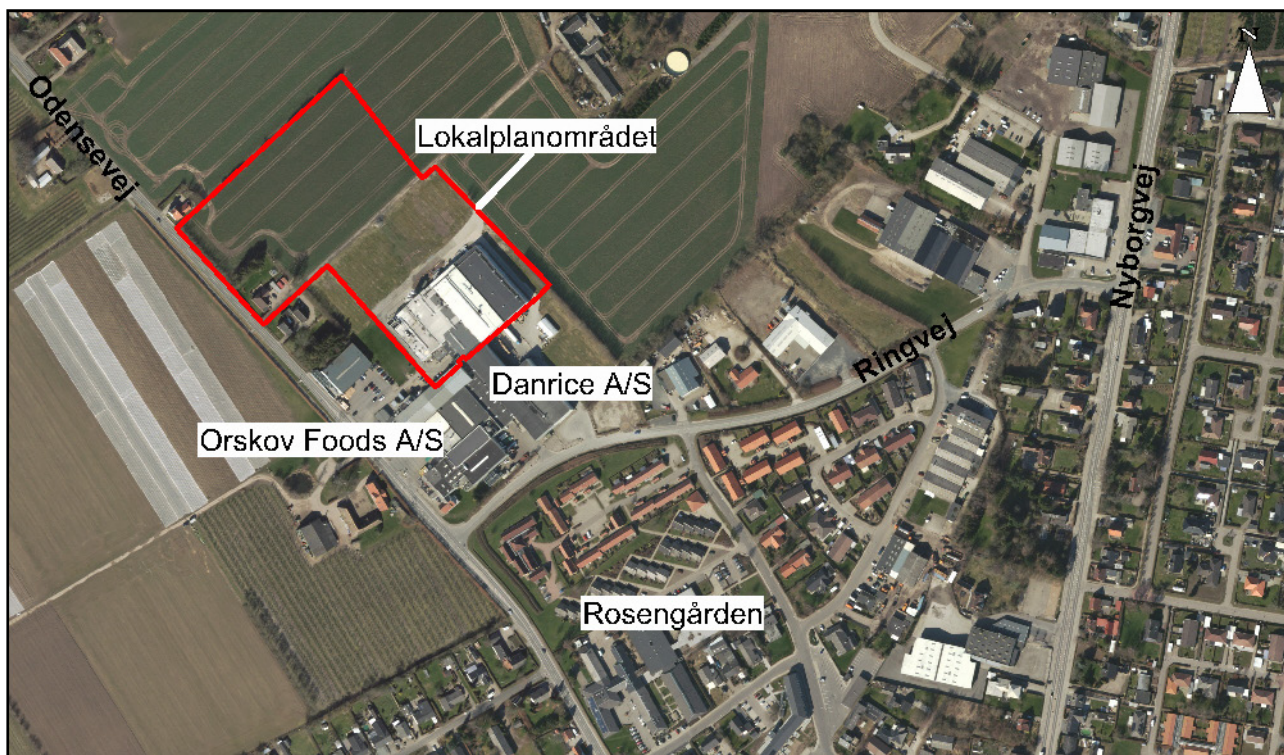
Lokalplanområdet er en del af et erhvervsområde i det nordlige Ørbæk (se figur 1 og 2). Denne del af erhvervsområdet er omfattet af lokalplan nr. 264 for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk, der regulerer to bestående industrivirksomheder Danrice A/S og Orskov Foods A/S. Virksomhederne ligger i krydset mellem Odensevej og Ringvej i overgangen til det åbne land mod nordvest.

Lokalplanområdet omfatter en mindre del af lokalplan nr. 264's område hvorindenfor nærværende lokalplan supplerer lokalplan nr. 264's bestemmelser.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse (produktionshal) og omfatter dels interne vejanlæg, dels eksisterende bebyggelse, dels ubebyggede arealer.



Figur 1: Lokalplanområdets placering i Nyborg Kommune.



Figur 2: Lokalplanområdets placering i den nordvestlige del af Ørbæk by.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at supplere gældende lokalplan nr. 264 for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk for at muliggøre et højlager i op til 25 meters højde.

Lokalplanen har således karakter af et såkaldt 'lokalplanstillæg' idet lokalplan nr. 264 for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk fastholdes efter vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at højlagerets visuelle påvirkning af omgivelserne minimeres gennem arkitektur, materialevalg og afbødende foranstaltninger.

Dette formål sikres ved bestemmelser om facadematerialer samt afbødende beplantning.



Figur 3: Danrice A/S' eksisterende produktionsanlæg set fra Odensevej. Billede fra 2015.



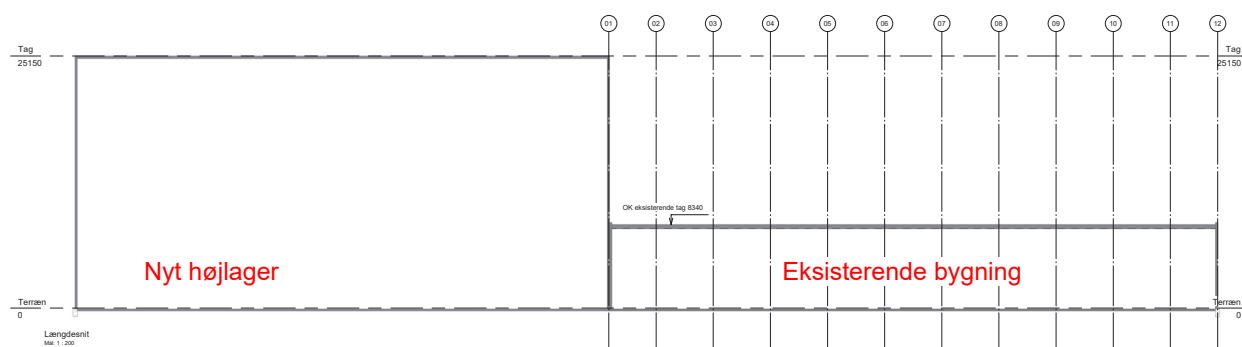
Figur 4: Danrice A/S' eksisterende produktionsanlæg set fra det åbne land ved indkørslen til Ørbæk (Odensevej). Billede fra 2018.

Højlagerprojektet

Højlageret planlægges placeret i forlængelse af eksisterende produktionsanlæg ved virksomheden Danrice A/S (se figur 3 og 4). Bygningen vil være en markant tilbygning til områdets bebyggelse med sine dimensioner: En grundflade på 54 x 24 meter og en højde på ca. 25 meter.

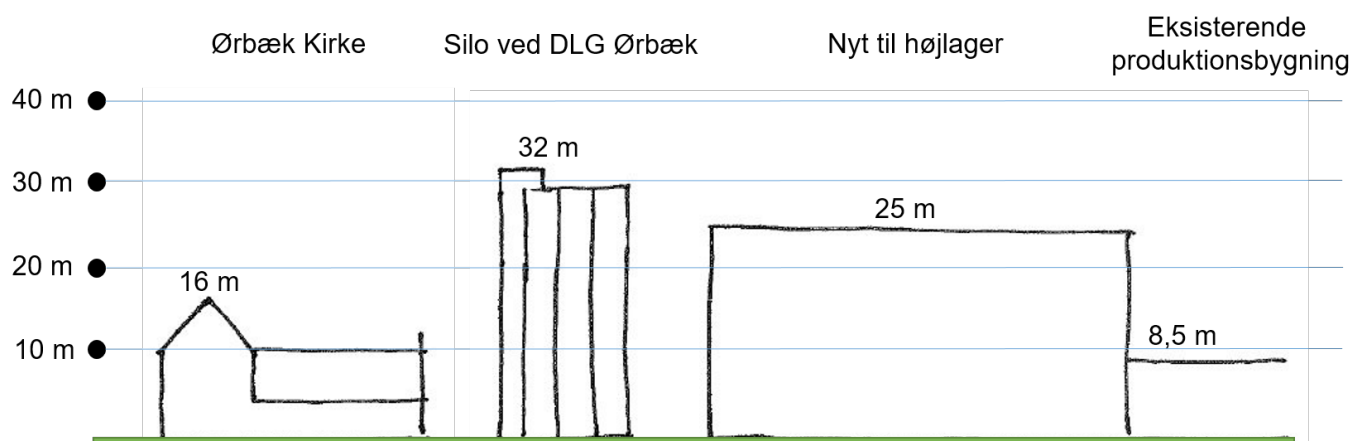
Især højden betyder en væsentlig ændring af områdets udseende. Den eksisterende bebyggelse er typisk på 1-2 etager. Virksomhedens eksisterende produktionsbygning er på ca. 8,5 meter - ca. 1/3 af højlagerets påtænkte højde. Se et snit af bygningsmassen herunder, figur 5.

Højlageret vil også få en væsentlig indvirkning på lokalområdet, da det vil være synligt både fra Ørbæk og især ved indkørsel til byen fra Odensevej. Højlageret vil generelt ikke være synligt fra resten af byen, men vil dog kunne ses glimtvis fra enkelte udkigspunkter.



Figur 5: Snit af eksisterende bebyggelse ved virksomheden Danrice A/S i Ørbæk med en højde på ca. 8,3 meter og det planlagte højlager med en højde på ca. 25 meter. Kig mod nordøst.

For at belyse denne påvirkning er der udarbejdet visualiseringer af den forventede visuelle indvirkning af højlageret, set fra henholdsvis Spurvevej nr. 17, Ringvej nr. 6 og Odensevej nr. 26 (figur 7-9). Se også figur 6 herunder, der sammenligner det påtænkte højlager med eksisterende bygninger i Ørbæk.



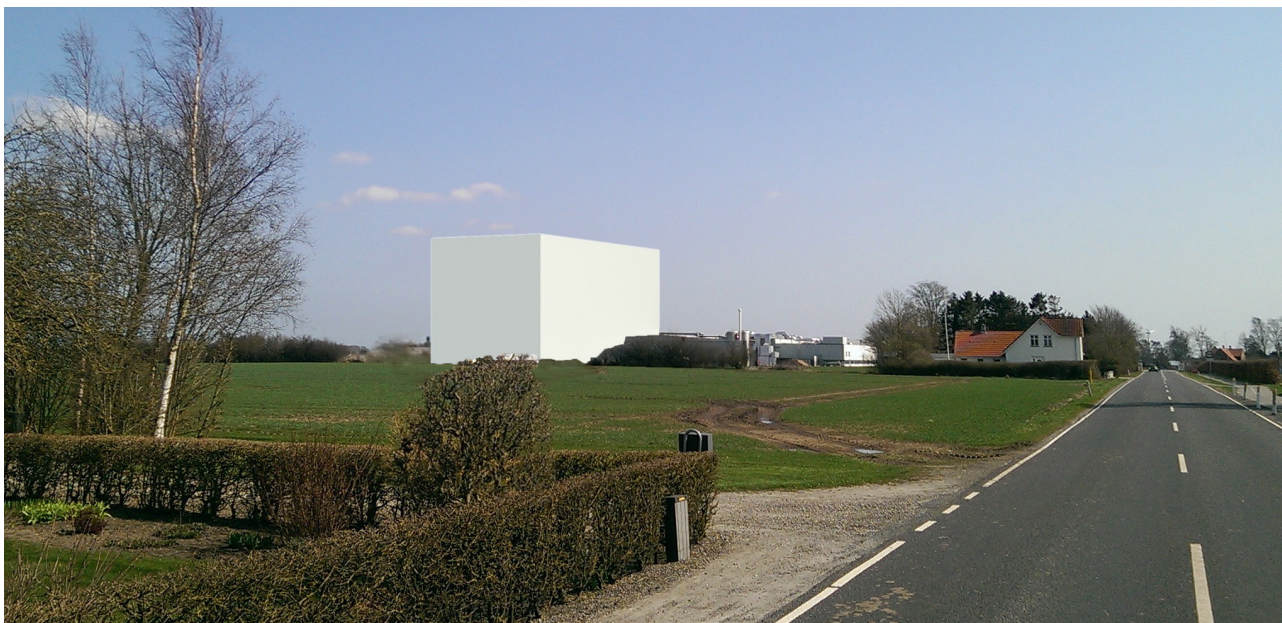
Figur 6: Sammenligning af udvalgte høje bygninger i Ørbæk med det planlagte højlager samt eksisterende produktionsbygning ved Danrice A/S. Omtrentlig skitse.



Figur 7: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Ringvej nr. 6, 5853 Ørbæk. Bemærk, at den påtænkte farve på højlagret ikke fremgår korrekt af visualiseringen.



Figur 8: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Spurvevej nr. 17, 5853 Ørbæk. Bemærk, at den påtænkte farve på højlagret ikke fremgår korrekt af visualiseringen.



Figur 9: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Odensevej nr. 26, 5853 Ørbæk. Umiddelbart til højre for højlageret ses Danrice A/S' nuværende produktionsbygninger. Deres grå farve skjuler dem i landskabet. Højlageret skal fremstå i lignende nuancer. Bemærk, at den påtænkte farve på højlageret ikke fremgår korrekt af visualiseringen.

Som det fremgår af figur 7-9 vil det påtænkte højlager med en højde på ca. 25 meter have en væsentlig visuel indvirkning på omgivelserne. Især set fra det åbne land nordvest for Ørbæk er påvirkningen markant.

For at afbøde den visuelle påvirkning af højlageret fastsætter lokalplanen to typer af foranstaltninger: (1) beplantningsbælter og (2) materialevalg / facadefarve.

1) For at afbøde den visuelle påvirkning mod det åbne land er det en forudsætning for højlagerets etablering, at der etableres beplantningsbælter mod hhv. nordvest og nordøst.



Figur 10: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Odensevej nr. 26, 5853 Ørbæk her vist med afbødende beplantningsbælte.

Beplantningsbælterne vil ikke skjule højlageret helt, men vil medvirke til at gøre det mindre markant i landskabet (se figur 10-11). Beplantningsbælterne skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske.



Figur 11: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Ringvej nr. 6, 5853 Ørbæk. Bemærk, at den påtænkte farve på højlageret ikke fremgår korrekt af visualiseringen. nu med afbødende beplantningsbælte. VISUALISERING KOMMER.

2) For at modvirke, at bygningen kommer til at virke for markant pga. facadernes store fladeareal skal der arbejdes med facadens ydre fremtræden. Højlagerets facader skal fremstå i grå nuancer for at sikre et neutralt udtryk. Der kan dog arbejdes med variation i nuancer, der kan medvirke til at bygningen falder bedre ind i omgivelserne. Det kan f.eks. ske ved at benytte mørkere nuancer i bunden af bygningen og lysere i toppen, som eksemplet fra COOPs højlager i Odense viser (figur 12, herunder).

Figur 12: Referencebillede: COOPs højlager i Odense. Der er gennem varierede nuancer arbejdet med højlagerets ydre fremtræden. Med varierende placering af elementer i to grå nuancer fremstår lagret arkitektonisk interessant. Bygningen virker lettere i toppen, hvor den lysegrå nuance dominerer, og mørkere i bunden, hvor den mørkegrå nuance dominerer. Billede fra Google Earth, august 2017.



FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2017

Hovedstruktur

Det er en målsætning i Kommuneplan 2017 at erhvervsudviklingen i Ørbæk skal understøttes gennem den fysiske planlægning. Specifikt er der opsat følgende mål på området:

- Der skal fortsat være mulighed for en erhvervsudvikling i Ørbæk i overensstemmelse med byens status som lokalcenter i bymønsteret.
- De eksisterende virksomheder i byen skal tilgodeses, herunder de lokale fødevarevirksomheder.

Retningslinjer

Af retningslinjerne fremgår det, at erhvervsudviklingen skal ske i erhvervsområdet i den nordlige del af Ørbæk, hvor lokalplanområdet er lokaliseret.

Det fremgår endvidere, at planlægningen skal sikre et tiltalende og grønt helhedspræg på baggrund af beplantning, tilpasset skiltning og arkitektonisk kvalitet, så den nordlige indkørsel til Ørbæk ikke skæmmes i overgangen mellem land og by.

Da lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er grundvandsbeskyttelsen en prioritet i planlægningen. Grundvandsbeskyttelse i forbindelse med planlægning for erhverv skal ske i overensstemmelse med statens bekendtgørelse og vejledning for planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandværkers indvindingsoplande. Tilladelse til byggeri og godkendelse af virksomhed skal gives på vilkår, der sikrer grundvandsbeskyttelsen. Dette emne er nærmere beskrevet længere nede.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som en del af et område med særlige geologiske interesser samt som en del af et større sammenhængende landskabsområde. Højlageret vil i sig selv være markant med en højde på 25-30 meter i et område, der er domineret af byggeri i 1 og 2 etager. Placeringen lige ved den nordlige indfaldsvej på grænsen til det åbne land forstærker denne påvirkning. Dette emne er også nærmere beskrevet længere nede.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder.

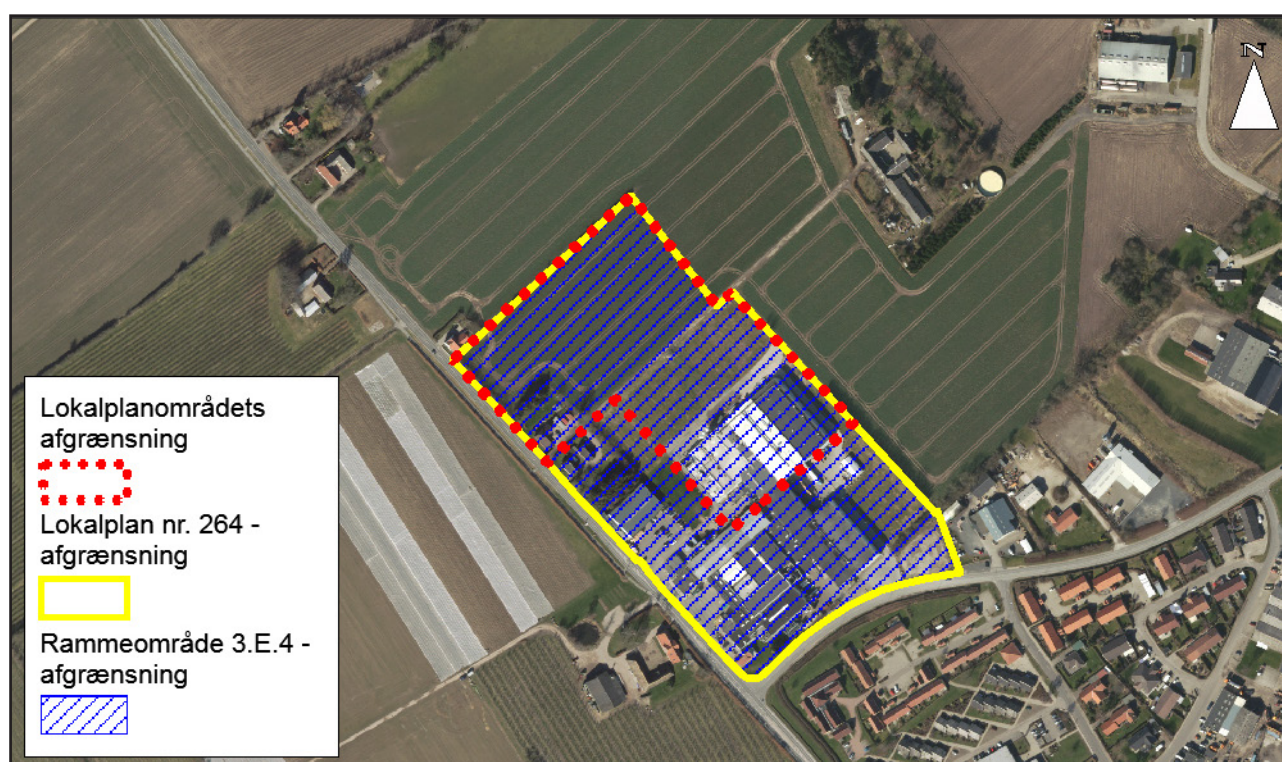
Rammeområde 3.E.4 (se figur 13) muliggør kun bygninger i op til 10 meters højde. Derfor er forslag til kommuneplan-tillæg nr. 4 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring. Tillægget ændrer bestemmelserne for ramme 3.E.4 og muliggør etableringen af ét højlager på op til 30 meter i højden.

Herudover fastholdes rammens bestemmelser, der bl.a. til-siger, at der langs landevejen (Odensevej) skal "tilstræbes at skabe et helhedspræg med beplantning, tilpasset skiltning og arkitektonisk kvalitet således det visuelle indtryk bliver godt", og at der "skal ske landskabelig bearbejdning af overgangen til det åbne land i form af beplantning af naturligt hjemmehørende plantearter".

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan suppleres bestemmelserne for den gældende lokalplan nr. 264 (se figur 13) for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Figur 13: Planens relation til eksisterende planlægning for arealet.



Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

Grundvandsbeskyttelse

Området ligger i OSD (område med særlige drikkevandsinteresser), men udenfor NFI (nitratfølsomt indvindingsområde), almene vandforsynings indvindingsoplande, grundvands-

dannende oplande og BNBO'er (boringsnære beskyttelsesområder).

Emnet er reguleret nærmere i lokalplan nr. 264, der stadig vil være gældende. Med forbehold for en nærmere vurdering kan der i nogle tilfælde meddeles tilladelse til, at regnvand fra tage kan nedsives. Tilladelse hertil skal søges hos Nyborg Kommune. Regnvand fra belægning må ikke nedsives.

Landskaber

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som en del af et område med særlige geologiske interesser samt som en del af et større sammenhængende landskabsområde.

De særlige geologiske interesseområder må ikke forringes ved sløring eller ødelæggelse af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v.

De større sammenhængende landskabsområder skal friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende.

Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af landskabsområdet "Højby-Ørbæk moræneflade" der her afgrænses af Kastel å tunneldal og Ørbæk tunneldal. Området vurderes her ikke at rumme særlige visuelle oplevelsesmuligheder, eller særlige karakteristiske eller geologiske landskabstræk.

Lokalplanen muliggør nyt byggeri i form af et højlager på op til 30 meter, der vil virke markant i landskabet og i forhold til omkringliggende byggeri alene på grund af sin højde.

Lokalplanen sikrer derfor at højlagerets visuelle påvirkning afbødes gennem materialevalg og afbødende beplantning.

Vejplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet via overkørsel til Ringvej.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke ændres i forhold til de eksisterende virksomheder og den eksisterende anvendelse af naboområdet Rosengården. Øvrige naboområder mod nord, øst og vest er det åbne land med støjgrænserne 55, 45 og 40 dB(A) ved boliger. Lokalplanområdet har vejledende støjgrænser på 60 dB(A) for hele døgn og ved boliger i lokalplanområdet på 55, 45 og 40 dB(A).

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-midelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Højlageret vurderes ikke at ændre støjforholdene i området væsentligt.

Trafikstøj

Med den nye lagerkapacitet forventer virksomheden Danrice A/S at kunne effektivisere logistikforholdene således, at der forventes en mindre trafik til og fra området. Der forventes derfor ikke en stigning i trafikstøjen for de omkringliggende områder.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er en del af produktionsvirksomheden Danrice A/S' ejendom og der er flere andre produktionsvirksomheder indenfor 500 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanen understøtter drifts- og udviklingsmulighederne for produktionsvirksomheden Danrice A/S ved at muliggøre opførelsen af et højlager i tilknytning til produktionsfaciliteterne på ejendommen.

Anvendelsen til erhvervsformål indenfor miljøklasse 2-4, herunder lagerformål vil ikke have en negativ indvirkning på hverken Danrice A/S eller de omkringliggende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde, så ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevandsplan

Området er separatkloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Ørbæk Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn A/S.

Påvirkning af nabokommunerne

Der vurderes ikke at være sandsynlighed for at nabokommunerne påvirkes af planen.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenede jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af truede eller beskyttede arter indenfor lokalplanområdet. I forbindelse med lokalplanlægning for området i 2015 er der foretaget en vurdering af risikoen for at påvirke bilag IV arter. Det er her vurderet at planen ikke giver risiko for at kunne få konsekvenser for sådanne arter. Der vurderes ikke at være ændrede vilkår, der giver anledning til ændring af denne vurdering.

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord. En mindre del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1, men dette areal er ikke omfattet af byggefeltet i nærværende lokalplan, hvorfor der ikke forventes en påvirkning.

Risikovurdering

Danrice A/S (indenfor lokalplanområdet) og nabovirksomheden Orskov Foods A/S (udenfor lokalplanområdet) er omfattet af risikobekendtgørelsen på grund af deres ammoniakoplag på 5-50 tons og deres nærhed til beskyttede boliger. Virksomhedernes placering samt de omgivende konsekvenszoner kan ses på figur 14.

Lokalplanen skal redegøre for konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Da ammoniakoplaget på virksomheden ikke øges ifm. det planlagte højlager (højlageret vil blive kølet med CO₂) vurderer risikomyndighederne ikke, at risikoen for ulykker og påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed øges. Der forventes derfor ikke en væsentlig negativ påvirkning.



Figur 14: Konsekvenszone omkring risikovirksomhederne Danrice A/S og Orskov Foods A/S. Konsekvenszonen omfatter store dele af Ørbæk by.

Høring af risikomyndigheder

Af bekendtgørelse nr 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Risikomyndighederne for Danrice A/S og Orskov Foods A/S er Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 6. april - 3. maj 2018. Der er ikke indkommet kommentarer i forbindelse med høringen af risikomyndighederne.

Museumsloven

Lokalplanområdet indeholder et dige, der er beskyttet jf. museumslovens § 29a, stk. 1. Efter museumsloven må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Jf. § 29 j, stk. 2 kan byrådet i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i museumslovens § 29 a, stk. 1.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og

Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Lokalplanen inkl. kommuneplantillægget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da de er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse og da de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål (lovens bilag 2, nr. 10, litra a).

Der skal derfor foretages en miljøvurdering af planerne efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Miljøvurdering fremgår af bilaget sidst i lokalplanen.

Miljøvurderingen er annonceret sammen med denne lokalplan.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven (se Klagevejledning).

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

1.1 Det er lokalplanens formål

at supplere lokalplan nr. 264 for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk for at muliggøre et højlager på maksimalt 30 meters højde.

at sikre at højlagerets visuelle påvirkning af omgivelserne minimeres gennem afskærmende beplantning, arkitektur og materialevalg.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 12c, 12e og 12n af Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger.

3.2 Der må kun indrettes virksomheder indenfor miljøklasse 2-4 fremstillings- og produktionserhverv, reparation, engroshandel, service- og lagervirksomhed samt tilhørende administration.

4 UDS TYKNING

4.1 Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 2.500 m².

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via eksisterende overkørsel til Ringvej, som vist på Kortbilag 2.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelse med en højde på mere end 10 meter fra regnet tekniske installationer og enkeltstående bygningsdele såsom skorstene og siloer skal placeres inden for det på Kortbilag 2 afgrænsede byggefelt.

Ad § 5.1: Etablering af vejadgang fra Odensevej kræver tilladelse i medfør af lov om offentlige veje § 50, samt dispensation fra de fastsatte adgangsbestemmelser.

Der skal til kommunens godkendelse, i særskilt sag, fremsendes konkret ansøgning med projekt, for ombygningen af den privat fællesvejs tilslutning til Odensevej.

Byggefeltet er rektangulært og måler 24 x 54 meter. Byggefeltet er placeret i forlængelse af den eksisterende bygnings nordøstlige facade. Byggefeltets nordlige hjørne ligger 10,4 meter fra skel mod matr. nr. 12c og 17,9 meter fra skel mod matr. nr. 12e.

- 6.2 Udvendige brandtrapper med en højde på mere end 10 meter kan placeres i supplerende byggefelt, der er illustreret på Kortbilag 2.

Det supplerende byggefelt består af en bræmme på 5 meter fra det i § 6.1 nævnte byggefelt.

Ad § 6.3: Det følger af bestemmelsen at selve højlageret ikke må være højere end 25 meter. Det følger også, at der på taget af højlagerbygningen må etableres tekniske anlæg såsom ventilation og lignende.

- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 25 meter. Der kan etableres tekniske installationer i op til 30 meters højde.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 For bebyggelse indenfor det på Kortbilag 2 afgrænsede byggefelt gælder bestemmelserne §§ 7.2-7.5

- 7.2 Bygninger må kun fremstå i grå nuancer.

- 7.3 Bygningers facader skal gennem varierede farvenuancer eller materialevalg fremstå mørkest i bunden og gradvist lysere mod toppen af bygningen, jf. referencebillede, figur 15.

Figur 15: Referencebillede: COOPs højlager i Odense. Der er gennem varierede nuancer arbejdet med højlagerets ydre fremtræden. Med varierende placering af elementer i to grå nuancer fremstår lagret arkitektonisk interessant. Bygningen virker lettere i toppen, hvor den lysegrå nuance dominerer, og mørkere i bunden, hvor den mørkegrå nuance dominerer. Billede fra Google Earth, august 2017.



- 7.4 Bygninger må kun etableres med fladt tag. Der kan dog etableres tekniske anlæg på taget.

Skiltning

- 7.5 Der må ikke opsættes bannere eller lignende på bygninger. Skilte må ikke placeres højere end 8,5 meter over terræn.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

Ad § 8.1: Ét af beplantningsbælterne er placeret på et eksisterende, fredet dige efter museumsloven, jf. Kortbilag 2. Etableringen af denne del af beplantningsbæltet forudsætter dispensation fra museumsloven. Nyborg Kommune er myndighed herfor.

Alternativt kan beplantningen etableres på det alternative beplantningsbælte, jf. Kortbilag 2.

- 8.1 Der skal etableres sammenhængende beplantningsbælter på de på Kortbilag 2 angivne strækninger.
- 8.2. De i § 8.1 nævnte beplantningsbælter må kun etableres med egnstypiske og hjemmehørende buske og træer, hvor træerne har en højde på minimum 15 meter i udvokset tilstand.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 De i § 8.1 nævnte beplantningsbælter skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter ibrugtagning.
- 9.2 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning og offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

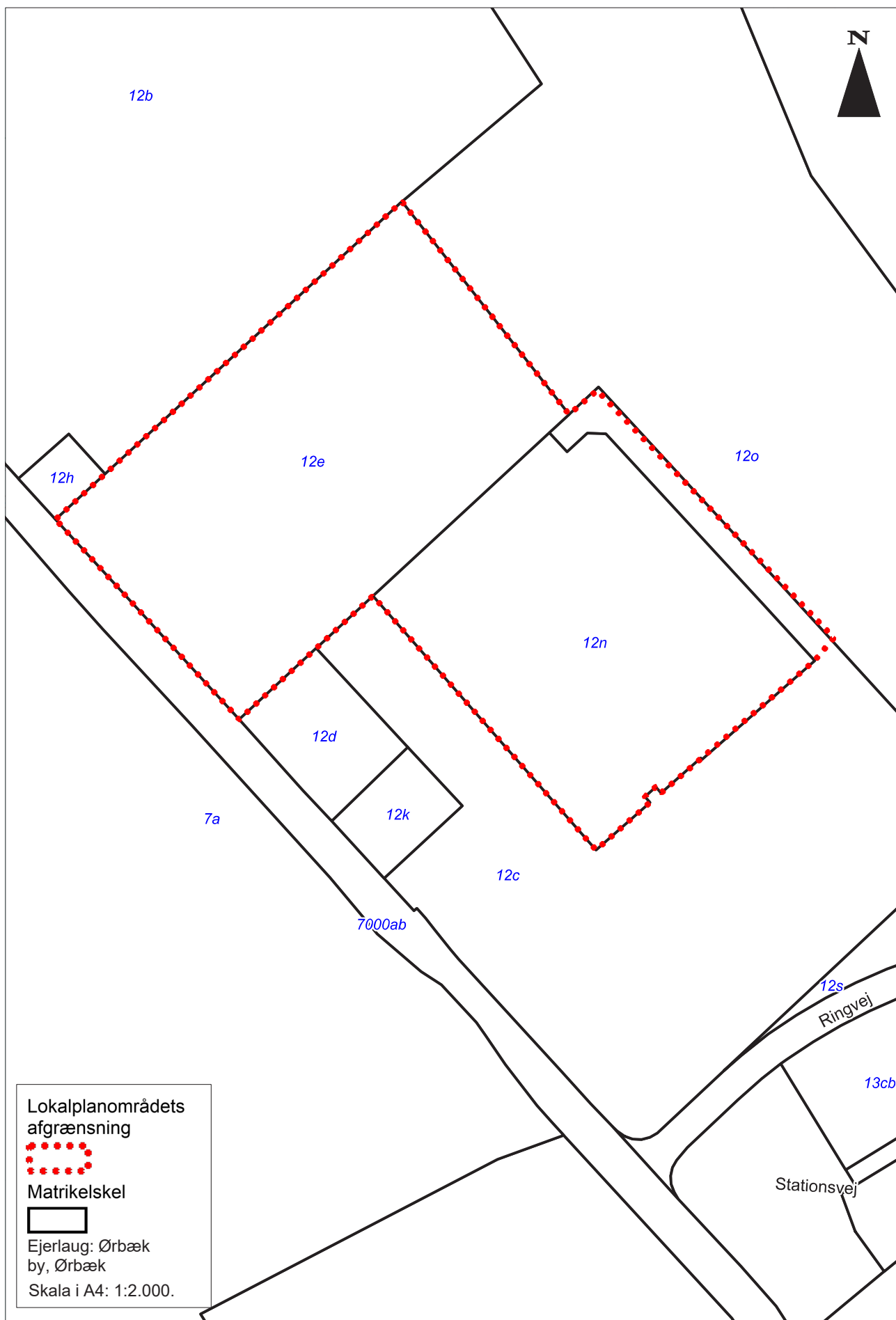
Således endelig vedtaget af Nyborg Byråd 18. september 2018 efter offentlig høring i perioden 5. juni til 14. august 2018.

P. b. v.

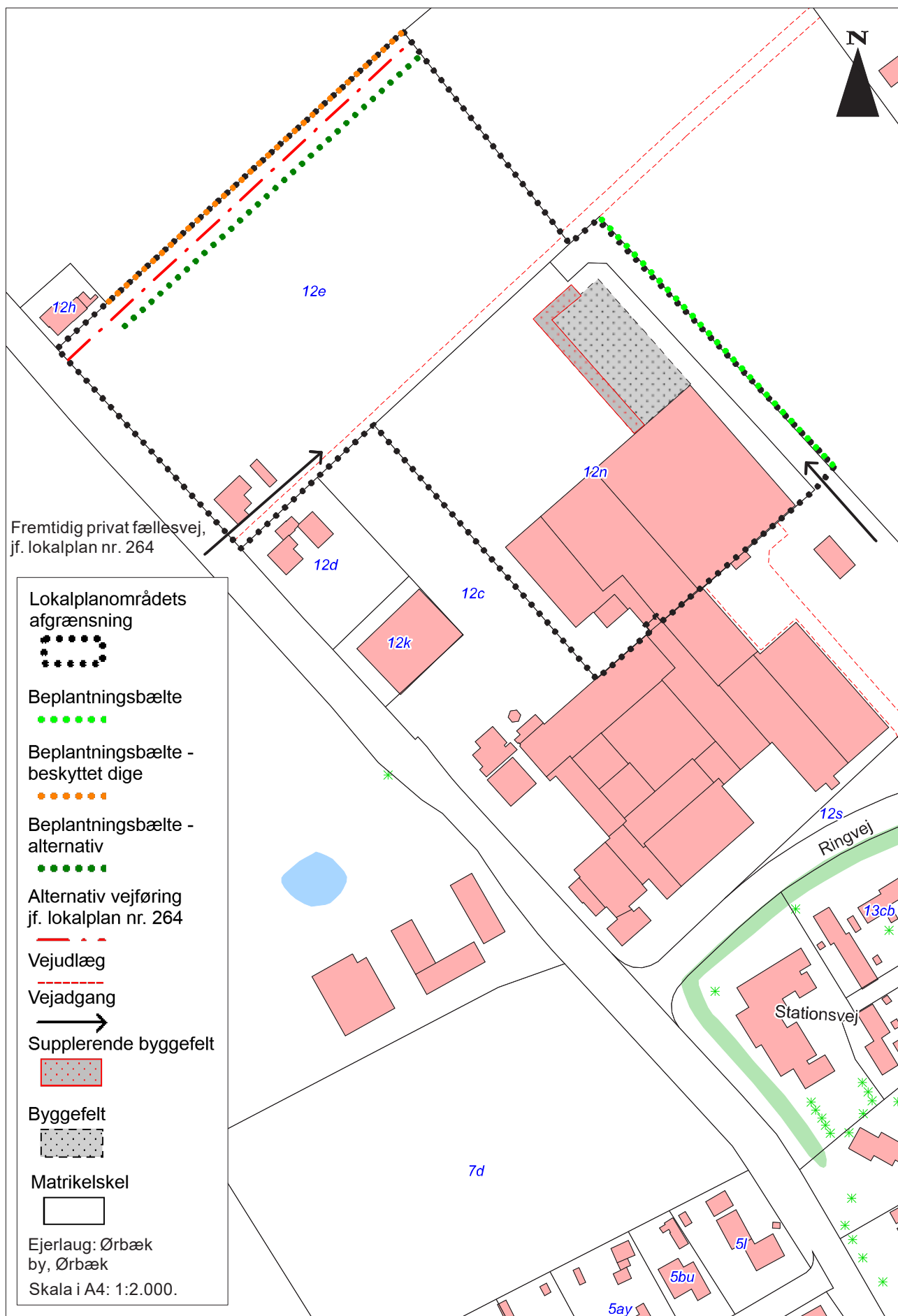
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

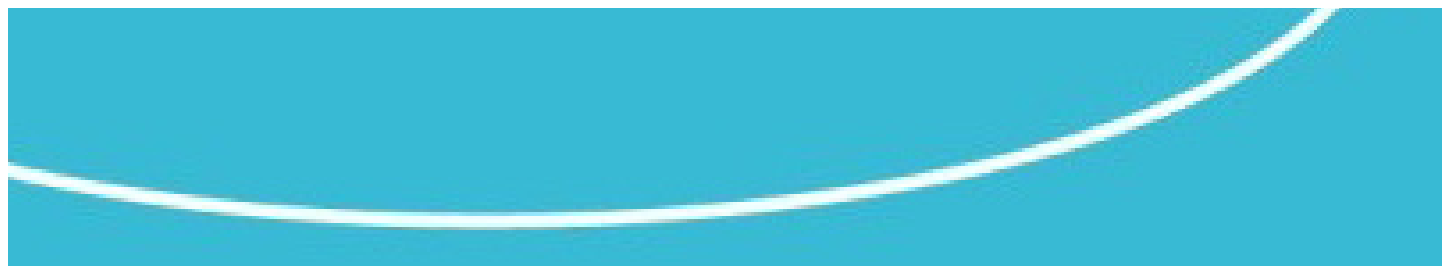
Offentlig bekendtgjort 25. september 2018.



Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og matrikulære forhold.



Kortbilag 2 - Byggefelt, beplantningsbælter, dige og vedadgang.



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk