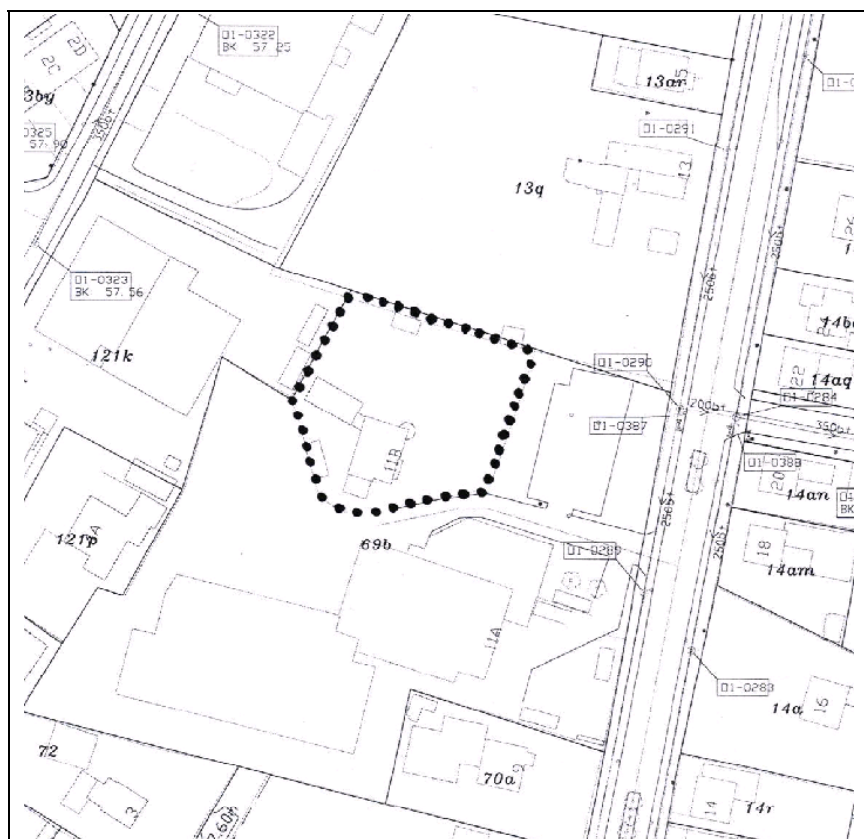
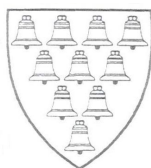




LOKALPLAN NR. BE 51.13.01



BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE VED ØRBÆK TRÆLAST, NYBORGVEJ, ØRBÆK



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 2003

Lokalplan nr. BE.51.13.01

Ændring af anvendelse af en del af matr. nr. 69 b, Ørbæk by, Ørbæk

ØRBÆK KOMMUNE
Forår 2003

Lokalplanen er udarbejdet af konsulent Jørgen Andersen, Otterup på vegne af Danske Trælast A/S i samarbejde med Teknisk Forvaltning i Ørbæk Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN BE.51.13.01 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
Regionplan 2001 – 2013	
Kommuneplan for Ørbæk Kommune 2000 – 2012	
Zoneforhold	
Trafikplanlægning	
Spildevandsplanlægning	
Vandforsyning	
Varmeplanlægning	
Redegørelse for støjforhold	
Redegørelse for kemikalieaffald	
Redegørelse for planens forhold til grundvandsinteresser i området	
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens retsvirkninger	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	8
§2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	8
§3	Områdets anvendelse	9
§4	Udstykninger	9
§5	Adgangsforhold	9
§6	Tekniske anlæg og forsyning	9
§7	Bebyggelsens omfang og placering	10
§8	Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§9	Ubebyggede arealer	10
§10	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§11	Ophævelse af byplanvedtægt nr. 2	11
§12	Støjforhold	11
	Vedtagelsespåtegning	12

Bilag:
Kortbilag over lokalplanområdet

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at ændre et område fra eksisterende erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde i Ørbæk by, så den eksisterende beboelsesejendom kan adskilles og frastykkes Ørbæk Træst.

Ørbæk Træst har ikke længere brug for den pågældende beboelsesejendom. For at bevare den karakteristiske bygning som beboelsesejendom, ønskes arealet ændret til blandet bolig- og erhvervsområde.

I forbindelse med udarbejdelsen af nævnte lokalplan er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 8 til Ørbæk Kommunes Kommuneplan 2000 - 2012.

Lokalplanområdets beliggenhed

Området er beliggende i et eksisterende erhvervsområde EE 51.16 i tilknytning til Ørbæk Træst. Området grænser mod nord op til et eksisterende blandet bolig- og erhvervsområde, som det pålægges overført til.

Området ligger ved Nyborgvej i den nordlige del af Ørbæk by.

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Det væsentligste formål med lokalplanen er, at den nuværende beboelsesejendom kan frastykkes Ørbæk Træst.

Den nuværende anvendelse til beboelse kan fortsætte uændret.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2001 - 2013 for Fyns Amt

Lokalplanen er ikke i modstrid med regionplanen, og områdets status forbliver som byzone

Kommuneplan for Ørbæk Kommune 2000 - 2012

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, er der udarbejdet tillæg nr. 8 til kommuneplanen. Dette tillæg sikrer, at lokalplanområdets anvendelse kan ændres fra EE 51.16 - eksisterende erhvervsområde til BE.51.13.01 - blandet bolig- og erhvervsområde.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges herefter til bolig-, butik- og håndvæksformål (liberalt erhverv, butikker og serviceerhverv), og der må kun opføres åben og lav bebyggelse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes boliger samt bebyggelse for mindre håndvæksvirksomheder (herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale), når virksomheden ikke ved støv, røg, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn vil blive til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Den eksisterende anvendelse af bygningen til boligformål kan fortsætte.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m. Der tillægges dog kommunalbestyrelsen kompetence til at fravige disse bestemmelser, når konkrete forhold taler derfor.

Zoneforhold

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet har fortsat uændret vejadgang til hovedlandevejen – Nyborgvej ad eksisterende private fællesvej, og forudsætningerne for tilladelse til udkørsel på hovedlandevejen er uændret.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er kloakeret med tilslutning til det mekanisk-biologiske og kemiske rensningsanlæg i Ørbæk by.

Lokalplanområdet er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med drikkevand fra Ørbæk vandværk.

Varmeplanlægning

Alt nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal opvarmes med naturgas. Kommunalbestyrelsen opfordrer til størst mulig frivillig tilslutning til naturgas i det eksisterende byggeri.

Redegørelse for støjforhold

På matr. nr. 69 b drives der i dag trælast virksomhed. Siden virksomhedens start i 1976 har virksomheden aldrig haft støjproblemer eller klagesager om støj fra de omkringliggende privatbeboelser.

På samme matr. nr. ligger en beboelsesejendom, der tidligere har ligget på selvstændigt matr. nr. I forbindelse med en udbygning af byggemarkedet blev der i 1989 foretaget en matrikulær sammenlægning.

Ørbæk Trælast har ikke længere brug for den pågældende beboelsesejendom, og den ønskes adskilt og frastykket virksomheden.

Omkring den pågældende beboelse er der etableret en effektiv støjafskærmning i skel til erhvervsområdet mod syd (trælast) og mod vest.

Kommunalbestyrelsen er desuden især opmærksom på at beboelsesejendommen i forvejen er belastet af den uafskærmede hovedlandevej, Nyborgvej.

Samtidig med at sagen er fremlagt til offentlig høring foretages en støjmåling på ejendommen for at konstatere behovet for yderligere støjafskærmning.

Note:

De vejledende grænser for støjemission, som er gældende på tidspunktet for fremlæggelsen af forslag til tillæg til kommuneplan og lokalplanforslaget, fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, *Ekstern støj fra virksomheder*.

De relevante støjgrænser (dB) er for blandet bolig- og erhvervsområde (jvf. kommuneplan, rammedel, figur B1, side 57):

mandag - fredag 07 - 18 lørdag 07 - 14	mandag - fredag 18 - 22 lørdag 14 - 22 søn- og helligdage 07 - 22	alle dage 22 - 07
55 dB	45 dB	40 dB

Redegørelse for kemikalieaffald

Den tilladte virksomhed omfatter ikke virksomhed, som medfører risiko for, at der vil opstå forhold, som er i strid med Jordforureningsloven, og der findes ikke registrerede affaldsdepoter i området. Virksomheden er undergivet den lovpligtige ordning vedrørende opbevaring og aflevering af spildolie, ligesom afløbssystemet vil blive udformet på en sådan måde, at der ikke afledes olieprodukter til dette.

Redegørelse for planens forhold til grundvandsinteresser i området

Det område, der er omfattet af nævnte lokalplan ligger ikke indenfor et beskyttelsesområde omkring vandværksboring.

Lokalplanområdets anvendelse vil ikke kompromittere vandindvindingsinteresser i området.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år fra vedtagelse af lokalplanforslaget.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge Planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planen.

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

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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplan for et nyt område til lokale erhvervsformål i Ørbæk by

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre at områdets anvendelse fastlægges til bolig-, butik- og håndvæksformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse,
- at der på hver ejendom kun må opføres eller indrettes boliger samt bebyggelse for mindre håndvæksvirksomheder,
- at virksomheder i området kan overholde vejledende støjrænser,
- at den eksisterende beboelsesbygning fortsat kan anvendes til beboelse,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 40,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2½ etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8.5 meter.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 69 b, Ørbæk by, Ørbæk.

Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver det på kortbilaget viste område i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Området må anvendes til bolig-, butik- og håndvæksformål (liberalt erhverv, butikker og serviceerhverv), og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes boliger samt bebyggelse for mindre håndvæksvirksomheder (herunder et til virksomheden hørende mindre salgslokale), når virksomheden ikke ved støv, røg, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn vil blive til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Den eksisterende anvendelse til boligformål kan bibeholdes.

Der må normalt ikke placeres virksomheder, der oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter indenfor lokalplanens område.

Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering indenfor området i ganske særlige tilfælde, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted, uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn.

Disse virksomheder bør, hvis det er muligt, også placeres udenfor drikkevandsområderne.

§4 Udstykninger

Lokalplanområdet må frastykkes matr. nr. 69 b, Ørbæk By, Ørbæk. Der fastsættes ikke specielle begrænsninger i retten til at udstykke ejendomme i lokalplanområdet, dog skal lokalområdet til enhver tid overholde bestemmelserne om mindste grundstørrelser.

§5 Adgangsforhold

Ejendomme i lokalplanområdet vejforsynes fra hovedlandevej 212, Nyborgvej ad eksisterende private fællesvej, og forudsætningerne for tilladelse til udkørsel på hovedlandevejen er uændret.

Lokalplanområdets fædelsadgang ad den private fællesvej skal tinglyses på matr. nr. 69 b.

Udgiftsfordeling til vejvedligeholdelse i henhold til privatvejløven.

§6 Tekniske anlæg og forsyning

Forsyningsledninger til tekniske anlæg (vand, varme, kloak, el og lignende) skal i fornødent omfang tinglyses på matr. nr. 69 b.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 meter.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Området skal til stadighed holdes i pæn og ryddelig stand.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Udendørs oplag af materialer til brug i virksomheden må ikke forekomme.

Det er tilladt at placere genstande, beregnet til salg, på ubebyggede arealer, når dette ikke sker på en måde, der efter Kommunalbestyrelsens skøn er til gene for ejere af ejendomme i nærområdet.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§11 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT NR. 2

Med den endelige vedtagelse af nævnte lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 2 for lokalplanområdet.

§12 STØJFORHOLD

Virksomheder i lokalplanområdet skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Virksomheden indenfor lokalplanområdet skal overholde følgende grænser for støjpåvirkning:

I lokalplanens område:

Dag: 55 dB(A) Aften: 45 dB(A) Nat: 40 dB(A)

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 11.03.2003

På kommunalbestyrelsens vegne



Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. BE.51.13.01. den 12.08.2003.

På kommunalbestyrelsens vegne



Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. BE 51.13.01 den 26.08.2003.

Denne lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 69 b, Ørbæk by, Ørbæk.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Ørbæk Kommunalbestyrelse.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 2, Ørbæk by, og dens bestemmelser for den del af matr. nr. 69 b, Ørbæk by, Ørbæk, som er omfattet af den nærværende lokalplanafgrænsning.

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 26.08.2003



Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

KORTBILAG