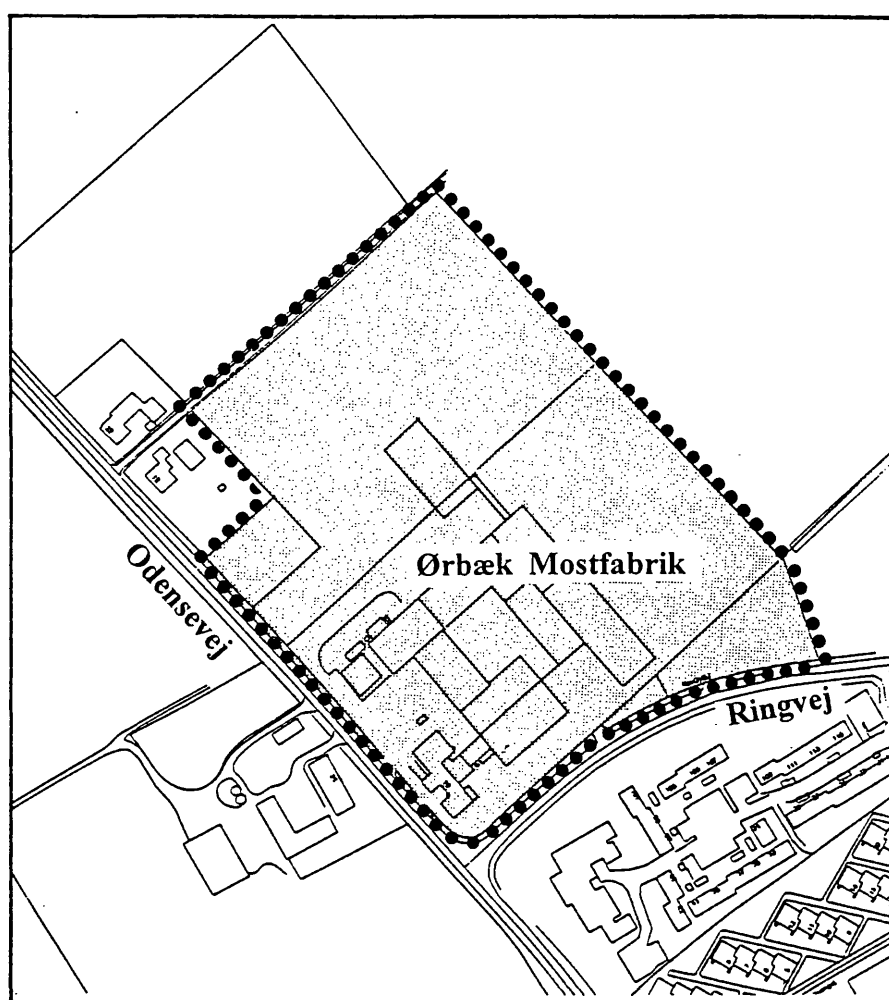
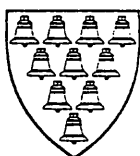




LOKALPLAN NR. RE 51.19



**ÆNDRING AF ERHVERVSOMRÅDE
ØRBÆK MOSTFABRIK**



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1997

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I følge lov om planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres et lokalplanforslag, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse og ved væsentlige ændringer i anvendelse af bygninger og arealer.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse. Der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer og lignende.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: Dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkelig hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget, og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere lokalplanforslaget skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvor kommunalbestyrelsen har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for skriftligt at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

KOMMUNEPLANEN

Lov om planlægning pålægger desuden kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen skal indeholde de overordnede linier for udviklingen i hele kommunen ("hovedstrukturen") og mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af de enkelte arealer i form af rammer for lokalplanlægningen ("rammedelen").

Lokalplaner skal i hovedtræk virkeliggøre kommuneplanens intentioner.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold er forskellig fra kommuneplanen. Hvis dette er tilfældet, skal kommuneplanen ændres ved udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen. Et kommuneplantillæg skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Afhængig af ændringens omfang, skal der fremlægges et tillæg til kommuneplanen i 8 eller 16 uger.

I de fleste situationer vil der være tidsmæssigt sammenfald mellem fremlæggelse af lokalplanforslag og kommuneplanændring. Hvis dette ikke er muligt, kan kommunalbestyrelsen dog vedtage lokalplanen endeligt under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af det nødvendige kommuneplantillæg.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	8
Lokalplanens retsvirkninger	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	9
§ 2	Lokalplanens område- og zonestatus	10
§ 3	Områdets anvendelse og opdeling	10
§ 4	Udstykninger	12
§ 5	Adgangsforhold	12
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	14
§ 8	Ubebyggede arealer	14
§ 9	Støjforhold	15
§ 10	Forudsætning for ibrugtagning	15
§ 11	Vedtagelsespåtegning	16

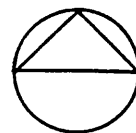
KORTBILAG:

Oversigtskort - områdets beliggenhed i Ørbæk by.

Kortbilag nr. 1: Matr.kort - områdets afgrænsning.

Kortbilag nr. 2: Illustrationsplan - områdets udformning.

Nord



Lokalplanens område

Odensevej

Ørbæk Mostfabrik

Assensvej

LOKALPLAN NR. RE 51.19
OVERSIGTSKORT - ØRBÆK BY

DATO: 1.1.1997.

ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING
STATIONSVEJ 15

5853 ØRBÆK - TLF.: 65 33 11 55

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at føre en aktiv erhvervspolitik, herunder at vedligeholde og forny grundlaget for erhvervsudvikling i kommunen.

De naturligt hjemmehørende erhverv (landbrug, fødevarefremstilling og mindre håndværksvirksomheder) skal have mulighed for at udvide deres produktion og beskæftigelse.

Denne lokalplan for udvidelse af en eksisterende virksomhed i den nordlige del af Ørbæk by, er et led i den kommunale erhvervspolitik.

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er, at Ørbæk Mostfabrik har ønsket at skaffe plads til virksomhedens ønsker om fremtidige bygningsudvidelser. Virksomheden foretog en udvidelse i 1995, hvoraf ca. 300 m² var beliggende uden for den eksisterende lokalplan, og i landzone.

Landzonetilladelse til denne tilbygning blev givet under forudsætning af, at der blev udarbejdet en lokalplan for det indtagne område i landzone.

Områdets beliggenhed.

Det indtagne område i landzone er beliggende nord for det eksisterende regionale erhvervsområde, i den nordvestlige del af Ørbæk ved Odensevej (se oversigtskort).

Området grænser op til det åbne land, og er grænsende op til Odensevej og Ringvej.

Lokalplanens afgrænsning er påtegnet kortbilag nr. 1.

LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af den eksisterende produktionsvirksomhed (mostfabrik) med nye bygninger.

De eksisterende vejadgange til Odensevej flyttes og fastholdes til Ringvej (se kortbilag nr. 2).

Efter overgang til status som regionalt erhvervsområde i henhold til Kommuneplanen, vil bestemmelserne i denne lokalplan, sikre at den del af området der er beliggende i landzone overføres til byzone og udnyttelsen af arealerne vil overgå til erhvervsformål.

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. RE 51.19.01 og dens bestemmelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1995-2006.

I Kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt som regionalt erhvervsområde for at skaffe plads til virksomhedens ønsker om bygningsudvidelser.

Kommuneplanen indeholder under generelle bestemmelser krav om at virksomheden pålægges at overholde de vejledende grænseværdier for støjpåvirkning af naboejendomme.

Lokalplanområdet er medtaget i kommuneplanen med følgende ramme bestemmelser:

RE 51.19 Regionale Erhvervsområder (nye)

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, en gros handel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde de til enhver tid gældende vejledende grænser for støjpåvirkning af omgivelserne såvel inden for som uden for lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres eller indrettes bolig i forbindelse med en virksomhed, såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der er en person (f.eks. vagtmand eller portner) til stede udenfor normal arbejdstid.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter.

Uanset denne bestemmelse kan der i en lokalplan fastsættes særlige højdebestemmelser for enkelte bygningsdele, der er nødvendig for virksomhedens drift.

Arealerne overføres fra landzone til byzone

Støjforhold

Virksomhedens støjbidrag til omgivelserne vil primært være fra driften af kompressor, ventilatorer og kondensator. Dertil vil der forekomme transportstøj i forbindelse med varekørsler til og fra læsseporten samt personaleparkering.

Kompressor placeres indendørs. Rummet hvori den placeres, vil blive støjdampt ved hjælp af en speciel muret indvendig gasbetonmur. Porten ind til maskinrummet (kompressorrummet) placeres i modsat retning af nærmeste beboelse.

Kondensatoren nedsænkes i bygningens tag.

Ventilatorerne placeres på taget, indkapslet i dertil indrettede støjreducerende kapper, alle med udluftninger placeret på taget med opadrettede afkast.

Kompressoren, kondensatoren samt ventilationsanlæggene vil være i drift 24 timer i døgnet.

Det nyanlagte areal støder op til 3 boliger i landzone. I de aktuelle byggeplaner er der ved byggeriets indretning og placering taget hensyn til at virksomheden skal kunne overholde de vejledende støjgrænser ved naboejendomme (f.eks. ved placering af frysemaskiner og kondensatorer i buldrerum væk fra naboejendommene).

MLK FYN har i forbindelse med den bygningsmæssige udvidelse og flytning af produktionen foretaget en miljøteknisk redegørelse i januar 1996.

Vedrørende støjforhold vurderer MLK FYN at virksomhedens relativt store afstand til beboelserne i landzonen kan overholde de vejledende grænseværdier.

Nærmeste beboelse vil komme til at ligge i en afstand af ca. 50 meter fra virksomheden. Ejendommen, Ørbækvej 25, der ligger lige over for virksomheden, ejes af virksomhedsejeren. Såfremt denne ejendom lejes ud, betragtes den som nabo til virksomheden.

I følge kommuneplanen er de gældende vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs for enkeltboliger i det åbne land:

55 dB(A), 45 dB(A), 40 dB(A) i henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

MLK foreslår at støjbidraget fra virksomhedens drift til opholdsarealer for boliger i det åbne land (10 meter fra bygning) i landzone ikke overskrider ovennævnte værdier.

MLK nævner videre at virksomhedens støjbidrag til erhvervsområde RE 51.19.01, udenfor eget areal ikke bør overstige 60 dB(A). Dette gælder ethvert tidspunkt alle ugens dage.

Da området ikke i sig selv er et støjfølsomt område har vejstøj fra Odensevej og Ringvej ingen betydning.

Virksomhedsstøj i forhold til boligområdet på hjørnet af Odensevej/Ringvej må i følge den for området gældende lokalplan nr. B 51.17 ikke overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for åben/lav boligbebyggelse som er henholdsvis 45 dB(A), 40 dB(A), 35 dB(A).

I forbindelse med byggeri på lokalplan nr. B 51.17 område er bebyggelsen trukket tilbage fra Odensevej og Ringvej, og der er etableret en støjvold med tæt beplantningsbælte for at undgå støjmæssige gener fra veje og virksomheder.

Øvrige naboområder er et eksisterende erhvervsområde samt det åbne land. Det eksisterende erhvervsområde har støjfølsomt de samme vejledende grænseværdier som nærværende lokalplanområde i følge kommuneplanen, idet begge rammeområder har grænseværdierne 60 dB(A), 60 dB(A), 60dB(A).

Vandforsyning

Vandforsyning til området sker fra Ørbæk vandværk.

Zoneforhold

Hele lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse være i byzone.

Spildevandsplanlægning

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

Lokalplanområdet er medtaget i kommunens spildevandsplan og endvidere indarbejdet i forslaget til den reviderede spildevandsplan som forventes endeligt godkendt medio 1997.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

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.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs fra 11. juni 1997) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16. april 1997 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 16. april 1998.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de 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.

Lokalplan for udvidelse af regionalt erhvervsområde i Ørbæk.

I henhold til planloven - lov nr. 388 af 6. juni 1991 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1**LOKALPLANENS FORMÅL**

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til lokale erhvervsformål.
- at området anvendes til regionalt erhvervsområde.
- at fastlægge principiel udstykningsplan for området, samt bestemmelser for områdets adgangsforhold.
- at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering m.v.
- at området disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplans retningslinier
- at sikre at virksomhedsudvidelser ikke giver øgede miljøgener.
- at sikre mulighed for udvidelse af eksisterende virksomhed efter nærmere fastsatte retningslinier.

§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:
- 12-c Ørbæk By, Ørbæk**
12-i Ørbæk By, Ørbæk
12-k Ørbæk By, Ørbæk
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen overføres hele området fra landzone til byzone.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på kortbilag nr. 1.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE OG OPDELING

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges som regionalt erhvervsområde til industriformål.
- 3.2 I område 1 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, en gros handel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- 3.3 I område 1 kan kommunalbestyrelsen tillade, at der opføres eller indrettes en enkelt bolig for de til virksomheden knyttede personer, som f.eks. indehaver, bestyrer, portner eller lignende.
- 3.4 I område 2 må der kun etableres parkeringsforhold for lastvogne, sættevogne, anhængere m.v., til anvendelse for de chauffører og vognmænd, som er bosiddende i Ørbæk Kommune.

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

Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering indenfor området i de 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

- 4.1 Udstykning af lokalplanområdet til flere forskellige virksomhedstyper må ikke finde sted.

§ 5

ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Adgang til område 1 og 2 skal udføres principielt som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Der er i henhold til vejlovgivningen udlagt byggelinier og udstedt adgangsbegrænsning langs landevej 519, Odense - Ørbæk (Odensevej). Der kan ikke forventes givet tilladelser til nye eller udvidet brug af eksisterende adgange til landevejen.
Ved evt. ændring/flytning af de nuværende adgange til landevejen Odense - Ørbæk (Odensevej), skal der gives tilladelse ved Fyns Amts vejvæsen, selv om virksomhedens fremtidige ønsker til vejadgange er vist på kortbilag nr. 2.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.3 Uanset ovenstående bestemmelse kan tilbygninger til eksisterende fryselager opføres med en kiphøjde på indtil 9,40 meter over terræn. (niveauplan).
- 6.4 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 meter over terræn (niveauplan).
- 6.5 Der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at virksomhedens ansatte, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler m.v. på ejendommens område.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, doden kop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9

STØJFORHOLD

- 9.1 Virksomheden indenfor lokalplanområdet skal overholde følgende grænser for støjpåvirkning:

I lokalplanens område 1 :

Dag: 60 dB(A) Aften: 60 dB(A) Nat: 60 dB(A)

Ved nærmeste beboelse i det åbne land (10 m fra bygning):

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

Ved nærmeste sammenhængende boligområde:

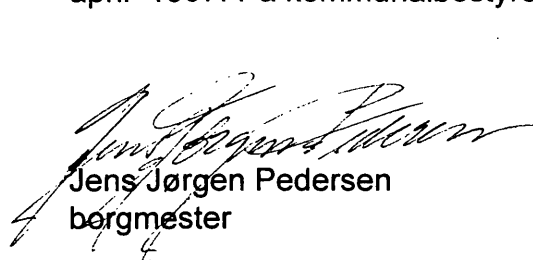
Dag: 45 dB(A) Aften: 40 dB(A) Nat: 35 dB(A)

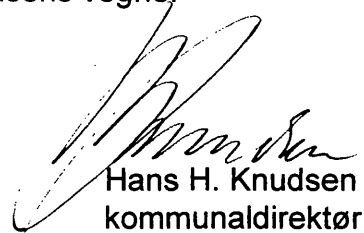
§ 10

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

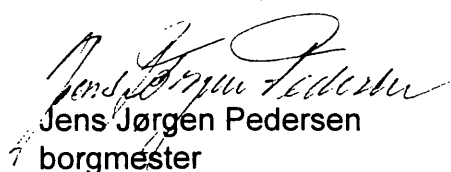
- 10.1 Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

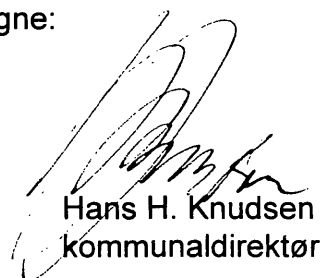
- 11.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 8. april 1997. På kommunalbestyrelsens vegne:


 Jens Jørgen Pedersen
 borgmester

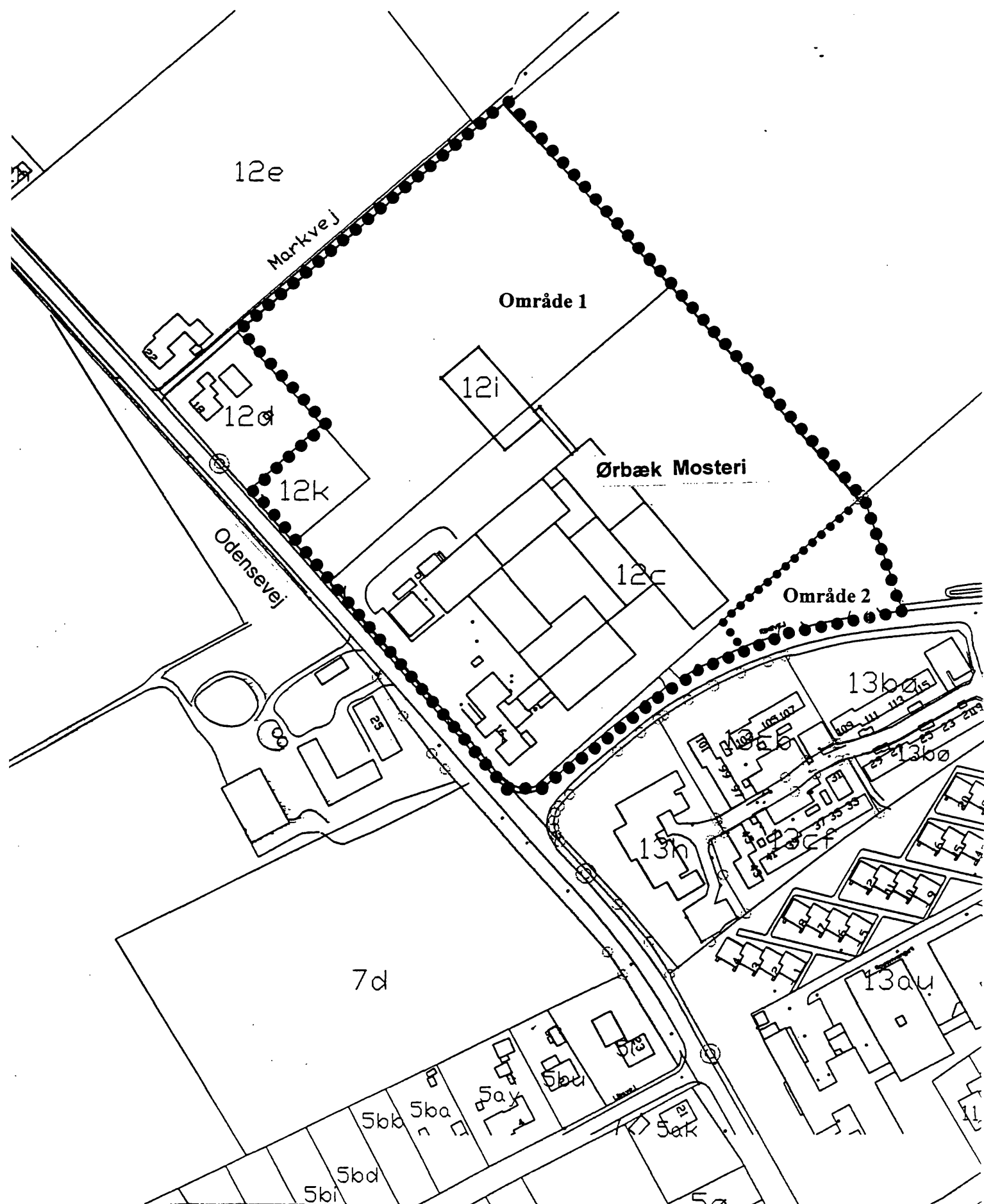

 Hans H. Knudsen
 kommunaldirektør

- 11.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. RE 51.19 den 12. august 1997. På kommunalbestyrelsens vegne:


 Jens Jørgen Pedersen
 borgmester


 Hans H. Knudsen
 kommunaldirektør

- 11.3 Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. RE 51.19, den 20. august 1997.



LOKALPLAN NR. RE 51.19

KORTBILAG NR. 1

MATR KORT ●●●●● OMRÅDEGRÆNSE

ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15

