



Lokalplan nr. 246

**Boliger på Hulvejen 12 i Ørbæk
(Ørbæk gl. Mejeri)**



Nyborg
KOMMUNE

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 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 planlægningen 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 8 uger.

Indhold

Om lokalplaner	2
Lokalplanens redegørelse	
Baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Formål og indhold.....	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	11
Miljøvurdering	13
Lokalplanens retsvirkninger.....	14
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål.....	15
2.0 Område og zonestatus.....	15
3.0 Anvendelse.....	15
4.0 Udstykning.....	16
5.0 Vej- og parkeringsforhold.....	16
6.0 Bebyggelsens omfang og placering.....	16
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
8.0 Ubebyggede arealer og terræn.....	18
9.0 Grundejerforening.....	19
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse..	19
11.0 Aflysning af byplanvedtægt.....	19
Vedtagelsespåtegning.....	20
Orthofoto med skelgrænser, lokalplanområdet.....	21
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	22
Kortbilag 2 - Lokalplankort, med delområder og byggefelter (bindende).....	23
Kortbilag 3 - Illustrationskort, lokalplanområdet	24

BAGGRUND

Nyborg Kommune har truffet beslutning om udarbejdelse af denne lokalplan på baggrund af henvendelse fra bygherre, der ønsker at opføre 10 boliger på ejendommen Hulvejen 12 i Ørbæk.

På ejendommen har der tidligere været mejeri (Ørbæk Mejeri).

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende midt i Ørbæk by, ved vejkrydset Hulvejen/Hovedgaden, og udgør alene ejendommen Hulvejen 12, Ørbæk - matr. nr. 64 Ørbæk by, Ørbæk.

Lokalplanområdet er omfattet af et kirkefredningsareal, der er respekteres ved planlægningen. En meget lille del af kirkefredningsarealet overskrides med et byggefelt, hvorfor der er søgt Fredningsnævnet for Fyn, om dispensation herfor, og der er meddelt dispensation.

Nogle af de tidligere mejeribygninger er registreret som bevaringsværdige efter SAVE systemet.

Bygninger der ikke er registreret som bevaringsværdige, vil i forbindelse med realisering af projektet, blive nedrevet (senere tilbyggede industribygninger til det gl. mejeri).

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at ændre ejendommen, med de gl. mejeribygninger, til et område hvor der kan udlægges 5 dobbelthuse med i alt 10 boliger i 1 eller 1½ plan.

Endvidere er formålet med lokalplanen at de bevaringsværdige gl. mejeribygninger, kan anvendes under hensyn til deres bevaringsværdi.

De bevaringsværdige tidligere mejeribygninger kan anvendes til lettere erhverv, indenfor en lav miljøklasse (1-2) liberale erhverv og kontorvirksomhed, og kun for virksomheder og erhverv, der kan indpasses med respekt for at bygningernes bevaringsværdi. Den tidligere mejeribestyrerbolig kan endvidere fortsat anvendes til boliger, såfremt der etableres ude-opholdsarealer hertil.

Lokalplanen skal sikre at nye boliger på ejendommen indpasses sammen med de bevaringsværdige gl. mejeribygninger, så området fremtræder som et pænt lille attraktivt boligområde i byen.

Lokalplanen skal sikre at nærheden og den tætte beliggenhed til Ørbæk Kirke respekteres for såvel indsigt som tilpasset arkitektur.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009. Rammeområde 3.BL.2 Ørbæk, Hovedgaden Syd, der er udlagt til Blandet bolig og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende byplanvedtægt for lokalplanområdet

Lokalplanområdet (matr. nr. 64, Ørbæk by, Ørbæk) er omfattet af Byplanvedtægt nr. 2 for gl. Ørbæk Kommune.

Ejendommen er i byplanvedtægten omfattet af delområde IIA, håndværkerområde. Anvendelsen er fastlagt til bolig- og håndværksformål (liberalt erhverv- og serviceerhverv). Der fastlægges at der kun må opføres åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie, samt bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder, når virksomheden ikke ved støj, røg, lugt, støv, rystelser eller ved sit udseende, eller på anden måde virker til ulempe for omgivne bebyggelser.

Ovenstående anvendelsesbestemmelse i byplanvedtægten, der jf. planloven ikke kan dispenseres for, er baggrund for udarbejdelse af denne lokalplan, idet denne lokalplan tillader mere end én bolig for ejendommen.

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 2 for gl. Ørbæk Kommune, for matr. nr. 64, Ørbæk by, Ørbæk).

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Planlægning i kystzonen

Området er ikke beliggende i kystzonen.

Bevaringsværdige bygninger

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i kommuneatlas for gl. Nyborg Kommune. I de tidligere gl. kommuner Ørbæk og Ullerslev, der nu er en del af Nyborg Kommune, er de bevaringsbygninger ikke registreret, hvorfor det arbejde pågår løbende, og i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner - som her.

Bygningerne er registreret ud fra SAVE-systemet, og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan, eller er omfattet af et

nedrivningsforbud i en lokalplan jf. § 17 i lov om bygningsfredning.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4 optaget som bevaringsværdige.

Indenfor lokalplanområdet er udpeget 2 bygninger som bevaringsværdige, med en bevaringsmæssig værdi på 3 efter SAVE-systemet.

Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, og for om- og tilbygninger.

Kortbilag 3 viser de bevaringsværdige bygninger.

Vej- og stiplanlægning

Der er i dag adgang til lokalplanområdet fra både Hovedgaden og Hulvejen.

I forbindelse med denne lokalplan vil der fremtidig, af hensyn til trafiksikkerheden, alene være adgang til lokalplanområdet fra Hulvejen.

Trafikstøj

Lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til øget trafikstøj.

Årstrafikken på Hovedgaden var i 2012 på ca. 5.300 enheder.

Lokalplanområdet ligger inden for tættere bebygget område med en hastighed på 50 km/t.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er undersøgt af Nyborg Kommune for eventuel forekomst af arter opført på Habitatdirektivets bilag IV-liste. Her blev fundet enkelte spor efter flagermus i garagebygningen. Der er dog langt fra tale om en egentlig koloni.

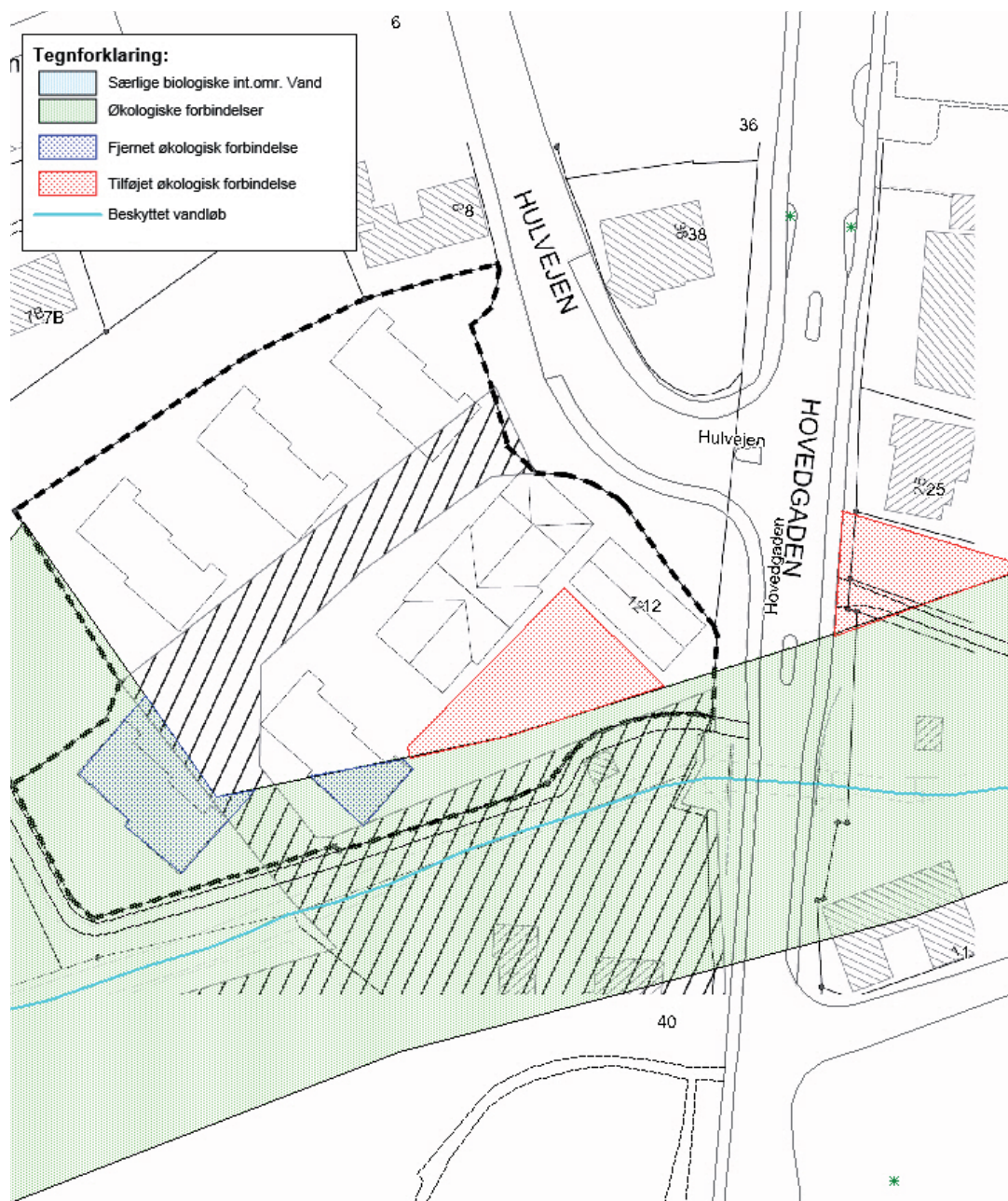
Lokalplanområdet vurderes ikke at være overvintringssted for flagermus. For at skåne den minimale flagermuseaktivitet på stedet, anbefales det, at nedrivning af bygninger sker udenfor dyrenes yngletid. Det vil sige, at bygninger må nedrives fra 1. september frem til 1. april. I så fald vurderer Nyborg Kommune, at lokalplanen ikke er til skade for flagermus. Der blev ikke fundet spor efter andre bilag IV-arter. Det vurderes, at lokalplanen ikke strider mod Habitatdirektivet.

Lokalplanen vurderes ikke at have negativ indflydelse på det beskyttede vandløb

Økologiske forbindelser

Dele af lokalplanområdet er udpeget som økologisk forbindelse, hvor der er potentielle muligheder for at området gennem en aktiv indsats, kan udvikle sig til naturområder. Disse områder kan eller bør tjene som gode spredningsveje mellem de vigtigste naturområder for det vilde dyre- og planteliv, i et ellers udnyttet landskab.

For ikke at forringe den økologiske forbindelse, er der i forbindelse med lokalplanen, udlagt nye arealer som økologiske forbindelse, som modsvarer de arealer, hvor der opføres beboelser. De nye arealer vurderes at forstærke den økologiske forbindelse omkring vejunderføringen. De udpegede arealer for økologiske forbindelser indenfor lokalplanområdet udlægges til natur, med forbud mod at anvende pesticider og gødning



Støjforhold

Udnyttelse af lokalplanen giver ikke anledning til væsentlige støjbidrag til omgivelserne.

Delområde 1, der tillader blandet bolig og erhverv, skal være opmærksom på Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for støj.

Trafikstøj

Lokalplanområdet forventes ikke at give anledning til øget trafikstøj. Årstrafikken på Hovedgaden var i 2012 på ca.

5.300 køretøjer pr. døgn.

Lokalplanområdet ligger inden for tættere bebygget område med en hastighed på 50 km/t.

Trafikstøj i boligområder

Udnyttelse af lokalplanen vil ikke medføre trafikstøj af betydning for omgivelserne.

Den væsentligste trafikstøj fra omgivelserne til lokalplanområdet, vil komme fra Hovedgaden.

En orienterende beregning viser at den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområde svarer til Lden 58dB(A), er overholdt ved nærmeste boliger.

Vejbyggelinjer

Der er langs Hovedgaden tinglyst en vejbyggelinje på 15,0 m + højdetillæg på 1,5 m - målt fra vejmidten.

Der er langs Hulvejen tinglyst en vejbyggelinje på 10,0 m + højdetillæg på 1,5 m - målt fra vejmidten.

Vejloven

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden. En ændring i adgangsforholdene til lokalplanområdet, kræver godkendelse fra Vejdirektoratet.

Nyborg Kommune er vejmyndighed for Hulvejen. En ændring i adgangsforholdene til lokalplanområdet, kræver godkendelse fra Nyborg Kommune.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages p.t. af EnergiFyn.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er beliggende ved Hovedgaden, der indgår i den regionale og lokale trafikbetjening.

Miljø - Forsyning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Indvindingsoplandet til Ørbæk Vandværk dækker hele lokalplanområdet, der ligger udenfor NFI.

Da den kommende arealanvendelse (fra mejeriindustri til kontorvirksomhed og boliger) er mindre grundvandstruende end den eksisterende, er lokalplanens ændrede arealanvendelse undtaget fra redegørelseskrav/trinmodel.

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse, er således ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området, og den nødvendige beskyttelse af BNBO-området vil blive fastlagt.

Opvarmning

Lokalplanområdet er beliggende i naturgasområde med tilslutningspligt for nye boliger. Der kan suppleres med alternativ opvarmning fx solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand - fælleskloakeret

Området er fælleskloakeret, og spildevand og kloakvand skal derfor ledes til fællessystem. For at klimatilpasse lokalplanområdet vil det være hensigtsmæssigt, at separatkloakere området, dette vil kræve et tillæg til spildevandsplanen. Håndtering af regn- og overfladevand foretrækkes generelt håndteret lokalt. I lokalplanområdet er det ikke muligt at nedsive regn- og overfladevandet, da området befinder sig tæt på indvindingsboring fra Ørbæk Vandværk. Regn- og overfladevandet vil kunne tilsluttes det eksisterende separatesystem eller alternativt regnvandsbassinet placeret vest for lokalplanområdet.

Vandforsyning

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

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn.

Kirkeomgivelsesfredning

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkeomgivelsesfredning jf. kortbilag 2. Lokalplanen respekterer fredningsbestemmelserne. Der er givet dispensation for mindre overskridelse af fredningsarealet ved Fredningsnævnet for Fyn.

Bæredygtighed (Agenda 21) og klima

Mål og retningslinjer for miljø og klima i Kommuneplan 2009 og i Kommuneplanstrategi i 2012 i relation til lokalplanen:

Energiforbruget og CO² udslippet i Nyborg Kommune skal reduceres mærkbart. Det betyder, at væsentlige beslutninger, der berører kommunens sundhedsmæssige, miljømæssige, trafikale, erhvervsmæssige, sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og økonomiske forhold, skal koordineres ud fra bæredygtige principper.

Ny og eksisterende bygningsmasse skal i videst muligt omfang energiforsynes med vedvarende energi eller CO²-neutral energi, hvor det ud fra en samfundsøkonomisk vurdering er relevant.

Gennem formidling skal boligejere tilskyndes til at nedbringe energiforbruget og etablere vedvarende energi, gennem CO² begrænsende tiltag.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Kulturmiljø

Ørbæk er en adelby/kirkeby, der første gang nævnes omkring 1231 i formen Orbæc. Husene lå oprindeligt koncentreret i byens sydvestlige del, og kirken har således ligget midt i byen op til vejforten syd for åen. På det grønne areal syd for åen - ved vejen, har der stået en helligkilde. Kilden er i en berejsningstekst fra 1983 beskrevet som en *særpræget Kildebrønd i smuk udførelse*. Kildeanlægget er flyttet i forbindelse med omlægning af vejen. Den nuværende placering er endnu ikke indmålt, men er ved trekannten ved Hulvejen. Nær omtalte område ses Ørbæksbro, som er en smuk hvælvet kvadrestensbro. Broen er fredet. Al anlægsarbejde på Mejerigrunden vil kræve dispensation fra 100 m fredningszoner af ovennævnte fredede kulturminder (Naturbeskyttelseslovens § 18).

For anlægsarbejdet i forbindelse med nedrivning og nyopførelse, gælder det, at i det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Naturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

Museumsloven

Det kan således ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Det er således af stor forskningsmæssig interesse og betydning at få afklaret, om der er bevarede jordfaste fortidsminder på Mejerigrunden. Evt. fund kan muligvis fastslå en datering for byens opståen, og det er sandsynligt at der på Mejerigrunden har eksisteret bosættelse fra vikingetid og middelalderen. Det kan ligeledes ikke udelukkes at byens byens og kirkens grundlægger har været bosiddende her. Dette er spørgsmål kan være vigtigt at afklare.

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys 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 Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Vejloven

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden og Nyborg Kommune er vejmyndighed for Hulvejen.

Ændringer i adgangsforholdene til lokalplanområdet kræver godkendelse fra såvel Vejdi-rektoratet som Nyborg Kommune.

MILJØVURDERING

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 232. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort 3. juni 2013.

Klage over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering jf. §16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til.

Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Eventuel klage skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, Sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg.
Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Vejledning til klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde, og inden for den fastsatte frist, afvises klagen fra behandling.

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

Byrådet 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 af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Natur- og Miljøklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde 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 klageformular og gebyrordningen findes på www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget.

Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, afvises klagen fra behandling.

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.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligområde, med mulighed for etablering af mindre erhverv, med lav miljøklasse, i de gl. bevaringsværdige mejeribygninger på ejendommen.
- 1.2 at sikre de bevaringsværdige bygninger ikke bliver nedrevet, og at nødvendige ombygninger sker i respekt for bevaringsværdierne.
- 1.3 at der i ny bebyggelse anvendes bæredygtige principper, såvel økonomisk, miljømæssigt og energimæssigt.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 64, Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Delområde 1 (placering fremgår af kortbilag 2)
Området kan anvendes til mindre erhvervsformål, i form af liberale erhverv som fx kontorvirksomhed, når anvendelsen sker med respekt for at bygningerne er bevaringsværdige. Herudover kan den eksisterende beboelsesbygning (gl. mejeribestyrerbolig), fortsat anvendes til maks. 2 boliger - se kortbilag 3.

Delområde 2 (placering fremgår af kortbilag 2)
Området må kun anvendes til boligformål - som tæt/lav bebyggelse.

4 Udstykning

4. 1 Udstykning af området kræver tilladelse fra Vejdirektoratet og Nyborg Kommune.
Ansøgning skal fremsendes i særskilt sag.

5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5. 1 Vejadgang til lokalplanområdet skal, af hensyn til trafiksikkerheden på Hovedgaden, ske fra Hulvejen ad eksisterende overkørsel, som ombygges til fortovs-overkørsel.

Eksisterende overkørsel til Hovedgaden nedlægges.

Der skal etableres hegn mellem lokalplanområdet og fællestien, samt mellem lokalplan-området og Hovedgaden til hindring af kørende adgang

5. 2 Der skal etableres parkeringspladser jf. byggelovens krav til såvel bolig som erhverv.

Parkeringspladserne skal indrettes i overensstemmelse med vejreglernes krav, og godkendes af politiet.

5. 3 Der skal i forbindelse med etablering af p.pladser etableres træbeplantning langs parkeringsbåse med løvfældende træer og hække. P-pladser skal etableres inden indflytning.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6. 1 Inden for det på kortbilag 2, delområde 1, må de bevaringsværdige bygninger, ikke nedrives uden Byrådets særlige tilladelse og der må ikke udvides i etageareal i form af tilbygninger, udvidelser m.m. uden Byrådets særlige tilladelse.

6. 2 Ny boligbebyggelse i delområde 2, må maks. opføres i 1½ plan, og højden må ikke overstige 8,5 m.

6. 3 Ny boligbebyggelse, skure og udhuse, i delområde 2, skal placeres indenfor de byggefelt, der er angivet på kortbilag 2, og angivet ved afstande til skel.

6. 4 Inden for delområde 2, må der på anviste byggefelt maks. placeres i alt 1.100 m² etageareal.

6. 5 Inden der kan gives byggetilladelse i delområde 2, skal der af en landinspektør med beskikkelse, fastlægges en eller flere middelkoter, for den enkelte

parcel, målt ved husets hjørner, i forhold til naturligt terræn.

6. 6 Ny boligbebyggelse i delområde 2, skal opføres efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7. 1 Ombygninger og renoveringer i delområde 1 (bevaringsværdige bygninger), skal respektere og fastholde den eksisterende arkitektur, med hensyn til materialer og farver, hvor de patinerede gl. gule mejeribygninger (se forsidebilledet) er det gennemgående træk.

7. 2 Eksisterende murværk på de bevaringsværdige bygninger i delområde 1 skal bibeholdes, og murede stik over døre, porte og vinduer skal bevares og reableres. Murede gesimser og andre murede detaljer på bygningerne, skal i videst muligt omfang bevares.

7. 3 I delområde 1 (bevaringsværdige bygninger) skal nye vinduer og ved udskiftning af vinduer, udformes i overensstemmelse med de originale vinduer med hensyn til størrelse, materialer, udformning. Vinduer skal udføres som traditionelle opsprossede trævinduer med plant klart glas. Vinduerne skal males med en dækkende hvid maling.



Ved nyoplægning af tage skal der fortsat anvendes naturskifer som det fremgår af billedet.

7. 4 De karakteristiske taghældninger på de bevaringsværdige bygninger i delområde 1 skal bibeholdes. På de bevaringsværdige bygninger som har naturskifer, (fremgår af foto til venstre), skal ved nyt tagoplægning, fortsat anvendes naturskifer. Den resterende del af den bevaringsværdige bygningsmasse, skal ved nyoplægning af tag dækkes med rød vingetegl.
7. 5 Ved omlægning af tage i delområde 1 (bevaringsværdige bygninger), skal nyt tag have samme udformning som det originale m.h.t. taghældning, valm og opskalkning. Gesimser skal bevares.
7. 6 Udvendige tekniske installationer skal så vidt muligt indarbejdes i arkitekturen. Solcellepaneler mv. må ikke placeres på tage i delområde 1 (bevaringsværdige bygninger).

7. 7 Ny boligbebyggelse i delområde 2, skal opføres jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer.
7. 8 Ny boligbebyggelse indenfor delområde 2, skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering, udtrykke et højt kvalitetsniveau som styrker bymiljøet i Ørbæk, og gennem nedenstående bestemmelser:
- a) De udvendige bygningssider indenfor delområde 2 skal fremstå i blank mur - grå/gule blødstøgne teglsten,
 - b) skure og udhuse opføres med vægge som træbeklædning, og males i mørke/grå jordfarver. Tag på skure og udhuse skal udføres i tagpap.
 - c) til tagdækning af beboelsesbygninger i delområde 2, må kun anvendes mørk/mat tagsten.
7. 9 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende i delområde 2, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge, i farve. Solpaneler må ikke være reflekterende eller virke forstyrrende på omgivelserne. I delområde 1, med bevaringsværdige bygninger må der ikke anvendes solpaneler mv.,

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8. 1 Postkasser må ikke ophænges direkte på ydervæg af de bevaringsværdige bygninger i delområde 1, men skal fremtræde ens, og opstilles i stativ efter postvæsenets anvisning.
8. 2 Hegn skal etableres som levende hegn og i overensstemmelse med hegnlovens bestemmelser. Faste hegn må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen, som afgrænsning af mindre terrasser o.l., som hegn ud fra terrasse mod fx nabo o.l., og maks. være 1,5 m højt og maks 1,8 m ud fra bygningen
8. 3 Containere til renovation og affaldsøer skal indhegnes med levende hegn (hække) . Fælles cykelskure og carporte skal opføres i galvaniseret lette stålkonstruktioner med tag af plast eller tagpap. Der må kun opstilles skure på de byggefeltet til skure, der fremgår af kortbilag 2.
8. 4 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske udendørs

oplag af både, uindregistrerede køretøjer eller campingvogne eller lignende.

- 8. 5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8. 6 Skråninger mod skel beplantes med stedsegrønne bunddækkeplanter og/eller buske.
- 8. 7 Træer omkring torv og parkering plantes med løvfældende træer.
- 8. 8 Skiltning, reklamering, flag, belysning og lignende, skal godkendes af Nyborg Kommune.

9 GRUNDEJERFORENING

- 9. 1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes én grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor de 2 delområder.
Vedtægter og eventuelle senere ændringer i foreningen, skal godkendes af Byrådet.
- 9. 2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest når halvdelen af boligerne i delområde 2 er taget i brug.
- 9. 3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af intern vej, stier, p-pladser m.v. indenfor lokalplanområdet.

10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal seneste være beplantet førstkommende vækstsæson efter byggeriets opførelse. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet fælles antenneanlæg, kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

11 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Partiel Byplanvedtægt nr. 2 i gl. Ørbæk Kommune aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt 18. juni 2013 til offentlig fremlæggelse fra 2. juli til 27. august 2013, vedtages således endeligt.

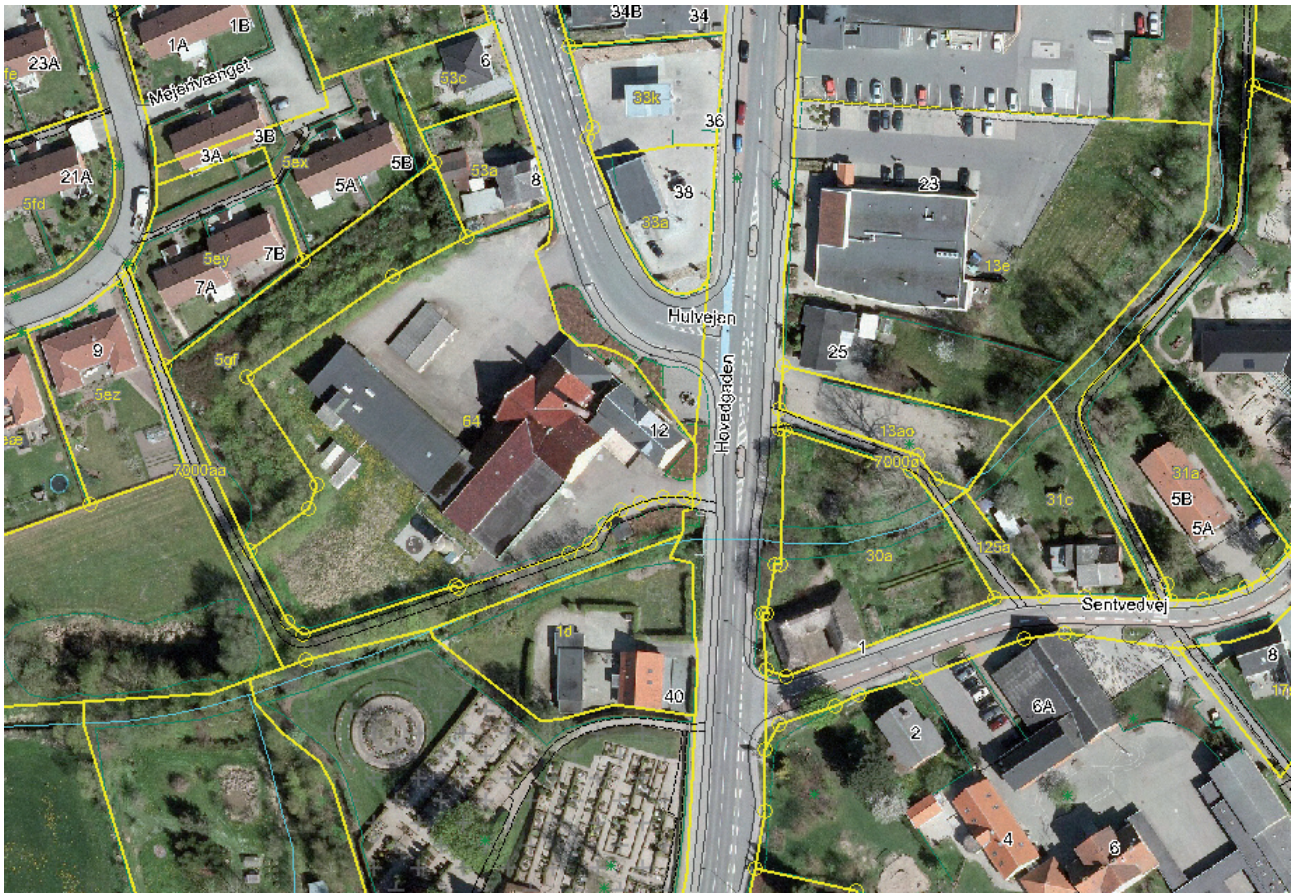
Nyborg Byråde 8. oktober 2013.

På byrådets vegne

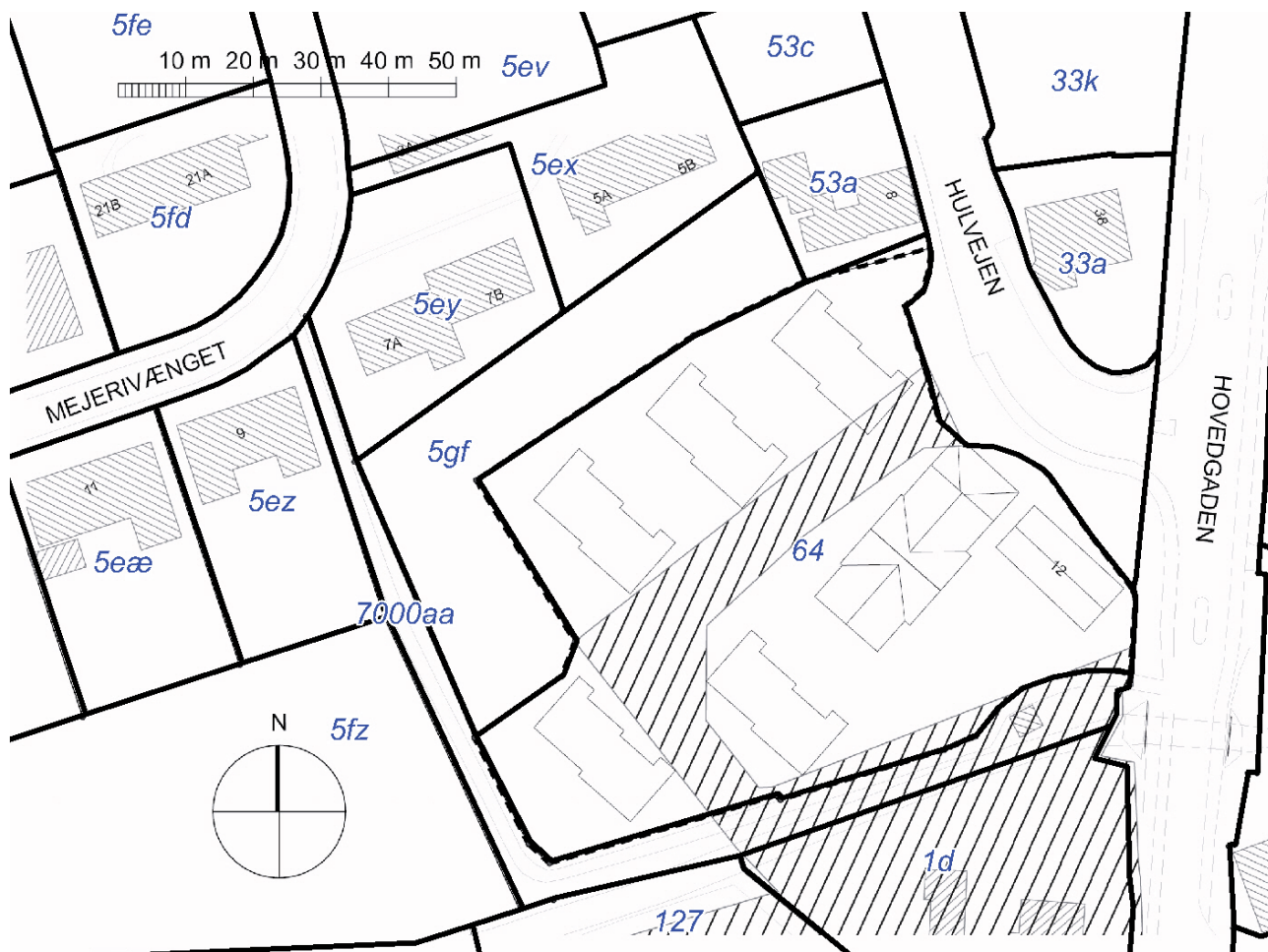
Erik Christensen
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

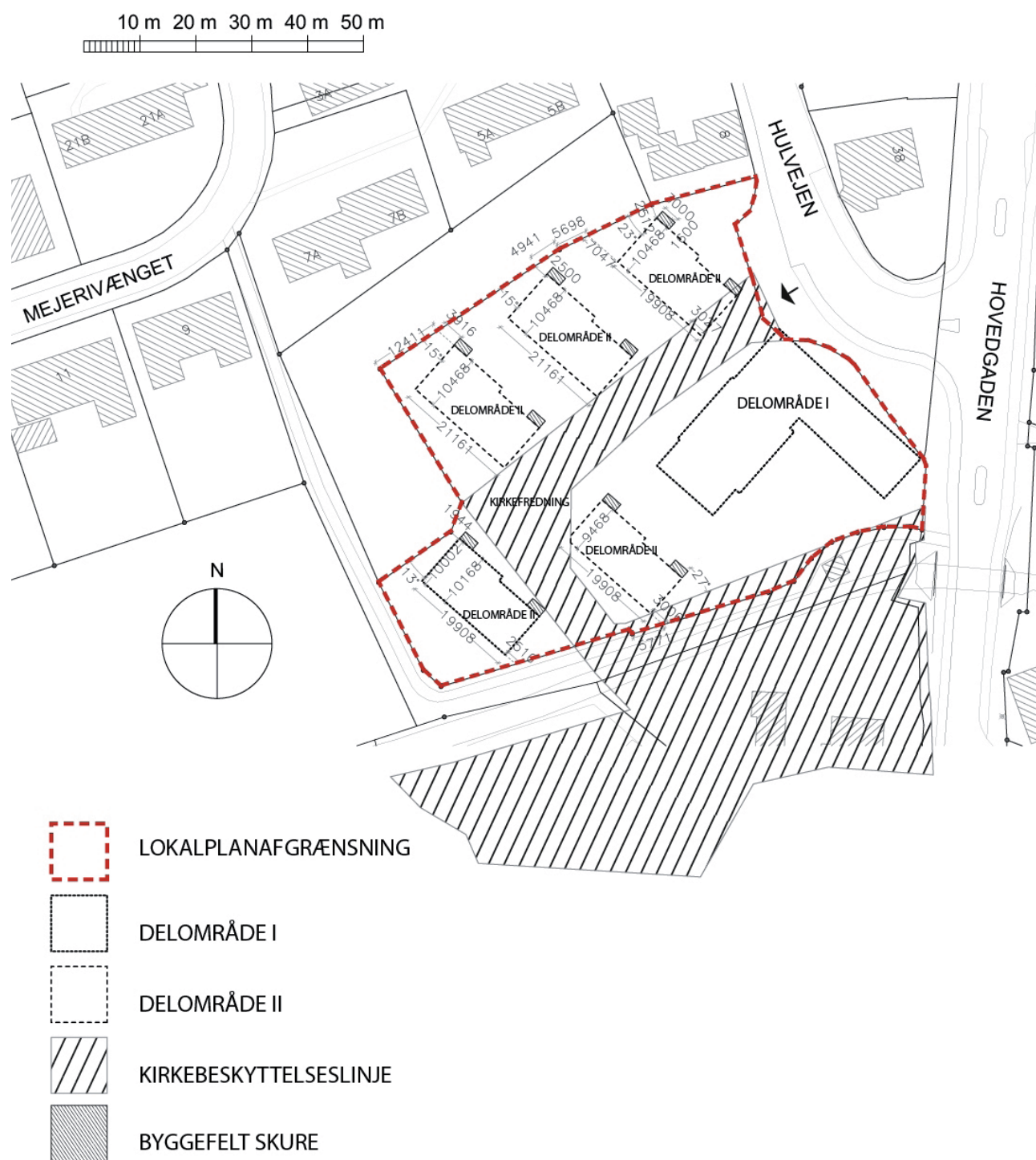
Lokalplan nr. 246 Boliger på Hulvejen 12 i Ørbæk er offentliggjort den 22. oktober 2013.



Orthofoto med matr. skel - Hulvejen 14, Ørbæk (Ørbæk gl. Mejeri)



Kortbilag 1 - Matr. kort, lokalplanområdet



Kortbilag 2 - Lokalplankort med delområder og byggefelter (bindende)



Kortbilag 3 - Illustrationsplan, lokalplanområdet (retningsgivende)



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk