



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 313

Hovedgaden i Ørbæk

Planen har været i høring i perioden 1. september til 27. oktober 2020.

Planen er endelig vedtaget d. 15 december 2020.



Indhold

Hovedgaden i Ørbæk	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	13
Bestemmelser	21
Bilag	31
Kortbilag 1 - Lokalplangrænse	32
Kortbilag 2 - Delområder	33
Kortbilag 3 - Vejbyggelinje, byrum og bevaringsværdige bygninger	34
Bilag 4 - Klassiske jordfarveskala	35
Bilag 5 - Principskitser	36
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	37
Naturbeskyttelsesloven	37
Jordforureningsloven	37
Risikobekendtgørelsen	38
Museumsloven	38
Vejloven	39
Retsvirkninger	39
Forhold til anden planlægning	41
Nationale interesser	41
Kommuneplanen	41
Gældende lokalplan og zonestatus	44
Bevaringsværdige bygninger	44
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	45
Vej og trafik	48
Støjforhold	48
Påvirkning af produktionsvirksomheder	50
Skoledistrikt og skolekapacitet	52
Forsyning	52
Bæredygtighed	52
Påvirkning af nabokommuner	53
Servitutter	53
International naturbeskyttelse	53
Grundvand	53

Hovedgaden 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.

Høringsmuligheder og planens status

Planen endeligt vedtaget i Nyborg Byråd 15. december 2020 og offentlig bekendtgjort 23. december 2020.

Planforslaget blev godkendt til offentlig høring af Byrådet i Nyborg Kommune 25. august 2020. Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra 1. september til 27. oktober 2020.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr 287 af 16/04/2018) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) 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.

Planforslagene vurderes ikke at kunne få væsentlige konsekvenser for miljøet. Det begrundes med følgende.

Planforslagene giver øgede bebyggelsesmuligheder på Hovedgaden i tråd med den eksisterende bebyggelse. Der udlægges ikke nye områder til byggeri eller gives mulighed for nye anvendelser. Planen sikrer, at nye anvendelser beskyttes mod trafikstøj, og at grundvandet sikres bedre mod forurening via spild. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på plan- og beskyttelsesinteresserne i området.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 313 og tillæg nr. 19 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 1. september 2020.

Der kan indgives klage over at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) § 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. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af et ønske om, at sikre at Hovedgaden i Ørbæk også i fremtiden er et præsenterende "udstillingsvindue" for Ørbæk by samtidig med, at der gives tidssvarende muligheder for liv og byggeri på Hovedgaden.

Lokalplanen for Hovedgaden skal sikre, at kvaliteterne og "sjælen" på Ørbæks Hovedgade bevares, samtidig med at der åbnes mulighed for tidssvarende anvendelse og ombygninger i området. Lokalplanen tager afsæt i Helhedsplan for Ørbæk, som udpeger en række anlægsprojekter mellem Hovedgaden, Ørbæk å og området ved Ørbæk Midtpunkt. Helhedsplanen foreslår også en forskønnelse af bebyggelsen og arealerne langs Hovedgaden.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en omfattende analyse og registrering af kvaliteter og potentialer på Hovedgaden i samarbejde med arkitektvirksomheden Planværkstedet. Som en del af arbejdet er der udarbejdet en lille film med en "byvandring" på Hovedgaden som oplæg til indkaldelse af ideer og forslag til lokalplanen. Alt dette danner baggrund for planens indhold.

Formål

Lokalplanens formål er først og fremmest at sikre bevaring af de bebyggelsesmæssige hovedstrukturer langs Hovedgaden i Ørbæk ved at sætte fælles bestemmelser for tag- og facadeudformning, materialer og bebyggelsens placering langs vejen. Ørbæks Hovedgade har i dag en sammensat karakter, hvor især de centrale dele af hovedgadeforløbet er flankeret af større bymæssig bebyggelse, der engang har huset butikker i stueetagen. Det gør nogle bygninger stadig, mens andre er ombygget til boliger. Planen skal sikre, at denne bymæssige karakter bevares, at samtidig anviser nogle retningslinjer for, hvordan stueetager ombygges til boligformål uden de arkitektoniske kvaliteter ved bygningerne tabes.

Den nuværende lokalplan giver ikke mulighed for at lave bygninger i stil med de eksisterende langs Hovedgaden. Planen skal derfor sætte nogle moderne rammer for nybyggeri og ombygninger, så Hovedgaden også i fremtiden kan udvikles.

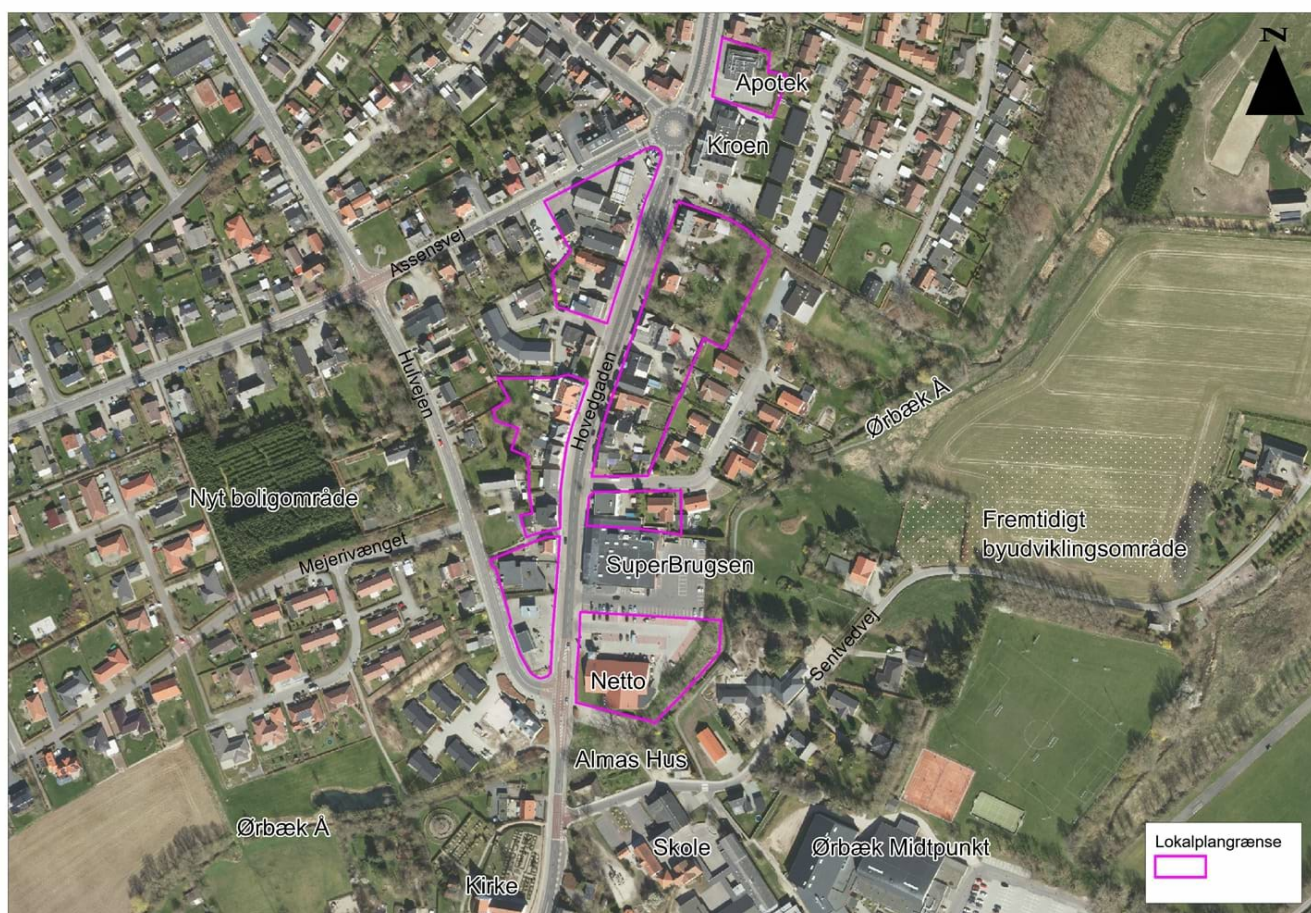
Planen skal derudover sikre plads til mindre byrum langs Hovedgaden i forbindelse med fremtidige byggerier. Helhedsplan for Ørbæk opstiller en vision for Hovedgaden, der i højere grad fremviser Ørbæks kvaliteter, som en by tæt på naturen med et levende foreningsliv. Derfor skal det grønne og byens mødesteder hives frem på Hovedgaden. Én måde til at opnå dette er ved at gøre plads til mindre byrum, hvor beplantning er i fokus. På grund af trafikken på Hovedgaden vil det ikke være attraktivt at opholde sig langs gaden i længere tid, men byrummene kan være med til at understøtte de hurtige snakke, når bekendte mødes foran Netto, SuperBrugsen eller pizzariaet.

Lokalplanområdet

Hovedgaden i Ørbæk har ligget med sit nuværende forløb fra dengang Ørbæk var en lille landsby, beliggende i den sydlige del af Hovedgaden omkring lavningen ved Ørbæk å. Da jernbanen kom til Ørbæk opstod en ny bebyggelse omkring Stationsvej og Hovedgaden, og byens "centrum" flyttede mod nord omkring Stationsvej og Ørbæk kro. I dag er stationen nedlagt, og de store gårde nord for landsbyen er erstattet af Netto, SuperBrugsen og en tankstation. Antallet af butikker på Hovedgadens nordlige del er reduceret, hvilket har været med til, endnu engang, at forskyde byens centrum for handel og liv. Denne gang til Hovedgadens sydlige del omkring de store dagligvarebutikker.

Lokalplanens område omfatter størstedelen af bebyggelsen langs Hovedgaden fra Hulvejen i syd og til apoteket i nord. Enkelte områder er undtaget fordi anden tidssvarende planlægning allerede er gældende for disse områder, f.eks. Ørbæk kro, Almas Hus og SuperBrugsen.

Lokalplanområdet støder op til de vigtige udviklingsområder ved Almas Hus og have (Sentvedvej 1, 5853 Ørbæk) og bag dagligvarebutikkerne. Lokalplanen sikrer forbindelse mellem Hovedgaden og disse områder.



Figur: Lokalplanens afgrænsning og omgivelser. Planområdet ligger midt i Ørbæk og omfatter arealerne langs byens hovedgade. Lige syd for planområdet ved kirke, skole og Ørbæk Midtpunkt investerer Nyborg Kommune i nye rekreative faciliteter, forskønnelse og samlingssteder. Med investeringerne rykker Ørbæks centrum mod syd ved Almas Hus, men

Hovedgaden er stadig byens rygrad. Øst for planområdet planlægges fremtidens byudvikling.

Hovedgadens tre dele

Hovedgaden danner den bymæssige rygrad gennem Ørbæk. Hovedgaden er på én gang boliggade, indkøbsgade og hovedfærdselsåre for gennemkørende trafik, hvilket præger Hovedgaden betydeligt. Ørbæk Hovedgade opleves visuelt i 3 dele:

"STATIONSBYEN" ligger mod nord og omfatter området omkring rundkørslen. Området udgør Hovedgadens nordlige indgang og afslutning, og er rumligt defineret og afgrænset af Ørbæks gamle kro/antikbutik, Stationsvejs husrække og bygningen med den gule facade ud til rundkørslen. Tankstationens parkeringsareal og parkeringsarealet foran kroen skaber i modsætning hertil et mere diffust og åbent område, uden en særlig bymæssig karakter.

"DEN TÆTTE DEL" ligger centralt på Hovedgaden og højt i terrænet. Her er bebyggelsen tættere og højere end i både den nordlige og sydlige del af Hovedgaden. Det giver den centrale del en mere bymæssig karakter med en større tæthed. Herfra er der fine kig til kirken og det gamle mejeri.

"DET NYE CENTRUM" ligger i den sydlige del af Hovedgaden og omfatter bl.a. arealerne ved Brugsen og Netto. De to store bygninger skiller sig ud fra den lille skala, som ellers præger Hovedgaden. Som i den nordlige del opleves gaderummet mod syd mere opløst end i den centrale del af Hovedgaden. Det skyldes bl.a. de store åbne parkeringsarealer, og at bebyggelsen ligger tilbagetrukket fra vejen på begge sider af Hovedgaden.



Figur: Hovedgaden kan opdeles i flere dele med hver deres karakter. I midten er "den tætte del", der har mere i urban karakter flankeret af "stationsbyen" på ene side og "det nye centrum" ved den gamle landsby - nu Netto, SuperBrugsen og Almas hus - på den anden.

Orienteringspunkter

Kigger man ned ad Hovedgaden, er der mange forskellige bygninger og elementer, som præger bybilledet. Dog er der særligt fire steder, som fanger øjet og giver fine kig. Det er først og fremmest kirken og mejeriet mod syd, det er rækken af Hovedgadens højeste og ensartede huse centralt på gaden, de store træer i Hovedgadens største have

mod nord og den gule facade, der bryder Hovedgadens retning nord for rundkørslen. Disse kig og orienteringspunkter giver kvalitet til Hovedgaden og er værd af fastholde.



Figur: Kirken troner "i bunden" af Hovedgaden og fungerer som pejlemærke på meget af gaden.

Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen på Hovedgaden varierer, både i forhold til byggeskik, alder, skala og arkitektonisk værdi. Der er dog en række fælles træk og særlige bebyggelser, som er med til at give Hovedgaden dens karakter, og som derfor også fortjener særlig opmærksomhed i den fremtidige planlægning.

Der hvor der ønskes ny bebyggelse eller tilbygninger på Hovedgaden, er det vigtigt, at de eksisterende kvaliteter bevares, og at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende. Langs Hovedgaden er fastlagt en byggelinje 15 m fra vej. Det er dog kun meget få steder, hvor denne byggelinje er overholdt med den nuværende bebyggelse. Det er ønskeligt at fastholde facadelinjen tæt på vejen, evt. med undtagelser hvor der skabes byrum mellem bebyggelsen og vejen.

På Hovedgaden er der nogle bebyggelser eller facaderækker, som i kraft af deres historie eller arkitektur træder særligt frem, og som er vigtige at passe godt på. Det er bl.a. den gamle kro, den gamle dyrelægebolig, den hvide bedre byggeskiksvilla som er flot og bevaret med stor respekt for husets byggeskik, den gamle mejeribolig, som udpeget som bevaringsværdig, og selvfølgelig Almas hus som er fredet. Facaderækken, som består af de høje bygninger i den centrale del af Hovedgaden, er med til at give Hovedgaden en særlig bymæssig karakter, og den bør derfor også have særlig opmærksomhed.



Figur: Disse fire bygninger er de mest markante ejendomme på midten af Hovedgaden. Planen sørger for at nybyggeri kan bygges i samme stil og størrelse.

De fleste huse ligger helt ud til vejen og danner en ensartet og forholdsvis klar facadelinje mod Hovedgaden. Dette er med til at understøtte Hovedgadens karakter af bygade. De smalle mellemrum mellem husene giver variation. Bygningshøjden er fra 1 til 2 etager med udnyttet tagetage. Gennemgående facadematerialer er enten røde (Stationsbyen) eller gule tegl, mange facader fremstår som pudsede facader.

Den dominerende tagform på bebyggelsen på Hovedgaden er sadeltage med en taghældning på mellem 40 - 60 grader. Enkelte af husene har kvart- eller halvvalmede tage. Tagmaterialet er typisk røde teglsten, mørkt bølgeeternit eller skifter. Flere af husene har bevaret taget uden udhæng, hvilket giver de underliggende gesimser plads og er i overensstemmelse med husets byggeskik. Et andet træk er de markante frontkviste og mindre kviste på tagene, som ses i flere varianter.



Figur: Der benyttes næsten kun sadeltage på Hovedgaden med undtagelse af nogle af de store butikker og tankstationer.

Husets vinduer har stor betydning for, hvordan huset opleves. Derfor er det vigtigt, at husets vinduer og døre passer til

husets byggeskik. På Hovedgaden er husenes døre og vinduer forskellige, men de har det til fælles, at de fleste huse har bevaret de oprindelige 2 eller 3 rammede vinduer, dannebrogsvinduer eller sprossede vinduer, som bygningerne er født med.

Bygningsdetaljer, som fx gesimser og stik, er både kulturhistorisk og arkitektonisk med til at give facaderne liv og værdi. Flere af husene på Hovedgaden er opført med fine gesimser eller stik rundt om vinduerne. De fortæller både om husets historie, og er med til at gøre bebyggelsen til noget særligt. Derfor er det vigtigt at passe godt på dem. Omvendt er det i forhold til skilte og reklamer, som let skaber visuel uro. På bageren og blomsterbutikken er skiltene fint tilpasset facaden, mens både starten og slutningen af Hovedgaden er påvirket af mange og store skilte og reklamer, som dominerer.



Figur: Bygningsdetaljer gør meget for en bygningskarakter. Der er mange fine eksempler langs Hovedgaden, og mange steder sikrer tagudformningen, at man kan se detaljerne mellem facade og tag.

Det grønne

Det grønne langs med Ørbæk Hovedgade er vigtigt i forhold til, hvordan man oplever vejstrækningen. De grønne træk består af flere elementer. Der er haverne og de store træer, der støder op til Hovedgaden. Navnlige de store træer giver værdi og har betydning for helhedsindtrykket. Der er vejtræerne, der står mellem vejbanen og fortovet langs med hele Hovedgaden. Vejtræerne trives dog mindre godt, og de kan flere steder trænge til en udskiftning. Herudover er der smalle strækninger med hække og grønne forarealer langs Hovedgaden, der også er med til at tilføje grønt udtryk.

Ved Netto, længst mod syd, strækker det store grønne strøg omkring Ørbæk Å og Almas hus sig helt op til Hovedgaden. Almas hus og have rummer de bedste muligheder for at udvikle et fremtidigt mødested med plads til ophold ved Hovedgaden. Her er frodigt, stille og ingen trafikstøj. Langs med Hovedgaden er der også flere mindre strækninger eller "lommer", der kan rumme plads til ophold eller "pauser" på turen langs Hovedgaden.



Figur: Træer langs Hovedgaden: Til højre ses et eksempel på hvordan grønt er med til at skabe rum og vise Hovedgaden fra dens bedste side: Det store træ foran Hovedgaden 5 er vigtigt for Hovedgadens udtryk. Til venstre ses et eksempel på den mere sparsomme træbeplantning langs Hovedgaden, der ikke skaber den ønskede alléeffekt langs Hovedgaden i dens nuværende form. Træerne her har ikke gode vækstbetingelser.

Sammenhængen til byudviklingen

Lokalplanområdet overlapper med og ligger tæt og ad byudviklings- og forskønnelsesprojekterne, der er sat igang efter Helhedsplan for Ørbæk. Det drejer sig f.eks. om Almas hus og have (Sentvedvej 1), handelstorvet mellem SuperBrugsen og Netto og træbryggen langs Ørbæk å. Alle projekterne skal være med til at bringe "bagsiden i front", altså hive Ørbæks grønne kvaliteter langs åen tættere på Hovedgaden. Det er illustreret på skitsen nedenfor.

Det er kun handelstorvet af de nævnte projekter, der er omfattet af denne plan, og kun delvis. De resterende er omfattet af anden planlægning.

IDÉSKITSE



Figur: Illustration af, hvordan det grønne skal føres fra "bagsiden" ved Ørbæk å og frem til Hovedgaden. Flere og større træer langs Hovedgaden og på nye mindre pladser kan være med til at understøtte dette.

Planens indhold

Hovedgaden har i mange år været centrum i Ørbæk. Hovedgaden er stadig byens rygrad, og bebyggelsen omkring Hovedgaden udgør bymidten med butikker og serviceerhverv. Der gives brede anvendelsesmuligheder inden for planområdet. Anvendelsesmulighederne varierer inden for de fire delområder, som planområdet er opdelt i (se kortbilag 2).

- Delområde 1 (den centrale del af Hovedgaden) omfatter størstedelen af planområdet centreret omkring bebyggelsen på den midterste og tætteste del af Hovedgaden. Her gives mulighed for både butikker, boliger og serviceerhverv.
- Delområde 2 (villaerne) omfatter de to store villagrunde tæt ved Ørbæk kro. Disse grunde må fortsat kun benyttes til villaer til beboelse.
- Delområde 3 (de store butikker, serviceerhverv mv.) omfatter grunde til større butikker: Ørbæk Apotek, Netto og to boliger ved Bakkevej, der udgør SuperBrugsens fremtidige udvidelsesmulighed. Her må kun etableres butikker eller servicefunktioner.

- Delområde 4 (autoværksteder og tankstationer) omfatter tankstationerne og autoværkstedet i hver sin ende af Hovedgaden. Disse grunde fastholdes som sådan i planlægningen.

Som Ørbæks bymidte er det også langs Hovedgaden, at byens handel er koncentreret, og skal koncentreres i fremtiden. Alt fremtidigt behov for butiksarealer planlægges udnyttet inden for denne lokalplan i kombination med lokalplan nr. 264, der omfatter SuperBrugsens nuværende butik. Der kan etableres knap 2.000 m² til udvalgsvarerhandel inden for planområdet. Større udvidelse af dagligvarehandlen forudsætter, at en ansøger kan påvise, at der er et behov herfor.

Byggeomfang

Som beskrevet under afsnittet "Lokalplanområdet" varierer bebyggelsen langs Hovedgaden en del, også i omfang. Særligt de større bygninger centralt på Hovedgaden lægger man mærke til, men også de store fladere butikker og tankstationer i hver end af området er markante, bl.a. på grund af farver og skilte, og de store åbne parkeringspladser, der hører disse områder til.

Planen fastholder overordnet denne disponering af planområdet ved at tillade høj og tæt bebyggelse centralt på Hovedgaden, hvor der må bygges op til 13 m i højden og i op til 2,5 etager, hvilket svarer omtrentligt til den nyopførte Hovedgaden 18. Planen understøtter, at der bygges tæt centralt på Hovedgaden, bl.a. ved at fastsætte, at kun 33% af grunden må bebygges selvom bebyggelsesprocenten sættes til 90%. I delområde 2 fastholdes det åbne præg med en bebyggelsesprocent på 30 en maksimal højde på 8,5 m. I delområde 3 og 4 må der bebygges op til 50% i maksimalt 8,5 m i højden, og kun i 1 etage.

I dag er størstedelen af bygningerne i området placeret med facade i skel eller tæt på skel mod Hovedgaden. Nyere byggerier, tankstationer og større butikker ligger dog mere tilbagetrukket. Vejdirektoratets byggelinje langs Hovedgaden betyder, at nyt byggeri skal trækkes tilbage fra vejen. Lokalplanen giver dog mulighed for, at erstatningsbyggeri i delområde 1 på grunde, hvor bygninger allerede har deres primære facader beliggende mellem vejbyggelinjen og skel mod vej, også kan placeres der. Dette vil dog kræve en dispensation fra Vejdirektoratet.

Alle nye bygninger skal laves sådan, at den primære facade med indgangsdør er orienteret mod Hovedgaden. På den måde skabes der løbende liv på Hovedgaden i form af personer, der går ind og ud af boligerne mv.

Bygningers facader er deres "ansigt" udadtil. Det er facaderne, der skaber indtrykket af byen langs Hovedgaden. Derfor er det også vigtigt, hvordan facader laves og i hvilke materialer. Der er mange fine eksempler på facader langs Hovedgaden og med denne plan sættes der nogle fælles bestemmelser for nybyggeri og ombygninger, så hovedgadeforløbet får et harmonisk og flot udtryk. Dette er særligt vigtigt i delområde 1 og til dels 2. I delområde 1 er det meget vigtigt, at nybyggeri udformes med tanke på nabobygningerne. Lokalplanen fastsætter bl.a. at vandrette markante linier på nabobygningernes facader (vinduesrækker, udsmykning, materialeskift, tagrender, gesimser mv.) skal respekteres og genfindes ved nybyggeri samt ved om- og tilbygninger. Princippet er illustreret på nedenstående figur.



Figur: Billedet illustrerer, hvordan der mellem den gule og røde bygning er skabt sammenhæng på tværs af skel ved at viderefører linjer såsom over- og underkanten af vinduer, gesims, overkant dør, tagkant mv. På den måde skabes harmoni, samtidig med, at hver bygning er sin egen.

Generelt er der stor overensstemmelse mellem facadematerialerne langs Hovedgadens ældre bygninger. Her fremstår de hovedsageligt i teglsten eller pudsede og malede. Med lokalplanen sikres det, at nye bygninger i delområde 1 og 2 også kommer til at fremstå sådan. I delområde 3 og 4, hvor der placeres større butikker og tankstationer mv. gives der bredere materialemuligheder. Her er der fokus på at sikre, at facaderne ikke fremstår i reflekterende, neon- eller fluorescerende farver. Lokalplanen sikrer desuden, at der her skabes variation i lange facader, så de ikke fremstår ensformige.

Hovedgadens bygninger er som hovedregel kendetegnet ved sadeltag ofte uden valm. Lokalplanen fastsætter at nye bygninger i delområde 1 og 2 kun må laves med sadeltage og kun fremstår i røde, grå eller sorte teglsten eller skifer. Tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10, da det kan gives gener for naboer og trafikanter.

Mange bygninger langs Hovedgaden har i dag kviste. Kviste må kun etableres med vinduesbredde svarende til vinduer i bygningens øvrige etager, og kvistvinduet skal placeres så det flugter vertikalt med øvrige vinduerne i bygningens facade.

Prikken over i'et på facaden er detaljerne. Mange af bygningerne på Hovedgadens centrale del har flotte detaljer i form af gesims mellem tag og facade og ved etageadskillelsen. Lokalplanen fastsætter, at oprindelige bygningsdetaljer fra bygningens opførelse på facader inden for delområde 1 og 2 skal bevares og skal fremstå som tydelige elementer i facaden, og at der inden for delområde 1 ikke må etableres tage med tagudhæng på bygninger, der ikke før har haft tagudhæng og hvor tagudhæng vil skærme for bygningsdetaljer og slutteligt samt at

facadepartier mod vej og nabo inden for delområde 1 ikke må etableres uden gesims mellem tag og facade/kvist.

Vinduer og døre

Hvis facaden er bygningens ansigt er vinduer og døre dens øjne ud til verden. Placering og udseende af vinduer og døre er afgørende for opfattelsen af en facade. Det er vigtigt, at vinduer og døre placeres harmonisk, bl.a. ved at vinduesåbninger placeres over vinduesåbninger. Det gælder også ved ombygninger, f.eks. hvor butiksvinduer etableres eller nedlægges. Hovedgaden 18, som vist nedenfor, er et godt eksempel på et nybyggeri, hvor vinduer er placeret symmetrisk og over hinanden. (Bygningen er i øvrigt etableret efter mange af de samme principper, der fastsættes med denne plan, og fremstår som en integreret del af Hovedgaden. Dog mangler facaden symmetri ift. afstande mellem vinduer og mellem vinduer og skel). Vinduer i delområde 1 og 2 må kun etableres som 2 eller 3 rammede vinduer med eller uden sprosser. Undtaget herfor er vinduer til butikslokaler eller lokaler til publikumsorienterede serviceerhverv.



Figur: Ved nedlæggelsen af butiksvinduerne i Hovedgaden 20 (tv) er der ikke taget højde for facadens rytme ved etablering af vinduerne i stueetagen. Hovedgaden 18 (th) er derimod etableret ud fra de principper der fastsættes med denne plan, og fremstår som en naturlig del af bebyggelsen på Hovedgaden i både størrelse, udformning og materialer.



Figur: Øverst: Vinduer og døre placeret rigtigt er med til at skabe en harmonisk facade. Det samme er de rigtige vinduer til hustypen. På Hovedgadens ældre bygninger er det 2 eller 3 rammede vinduer, f.eks. dannebrogsvinduer. Nederst: Detaljer i facader er med til at give variation og giver en mere spændende facade.

Ubebyggede arealer og nye byrum

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for private, ubebyggede arealer langs Hovedgaden.

Bestemmelserne har til formål at skabe større sammenhæng på tværs af Hovedgaden og generelt give den et mere ordentligt og harmonisk præg. Det største tiltag handler om at reservere areal til to byrum/pladsdannelser ved hhv.

Hovedgaden 34 (nuværende Bella Roma Pizza & Grillhouse), foran Hovedgaden 19 (nuværende Kuffert Thomsen) og mellem Netto og SuperBrugsen. Der kan ikke bygges på arealerne, da de ligger inden for vejbyggelinjen fra Hovedgaden. Derfor fastsættes det i lokalplanen at der ifm. nybyggeri på den pågældende ejendom skal etableres mindre opholdspladser med belægningsmæssig sammenhæng med fortov langs Hovedgaden. Der kan her være tale om kommunalt finansierede byrumsprojekter.

De private arealer langs Hovedgaden har stor betydning for dens fremtoning. Derfor fastsætter lokalplanen desuden, at private adgange / overkørsler til Hovedgaden skal etableres i belægning tilsvarende belægning på fortov på Hovedgaden fra skel mod vejmatrikel og indtil 3 m ind på grunden.

Slutteligt fastsætter lokalplanen, at eventuelle hegn langs Hovedgaden og mellem bebyggelsen og Hovedgaden kun må etableres som levende hegn. Dette igen for understøtte det grønne helhedsindtryk af gaden. Der må dog opsættes fasthegn i form af trådhegn bag det levende hegn ift. Hovedgaden.

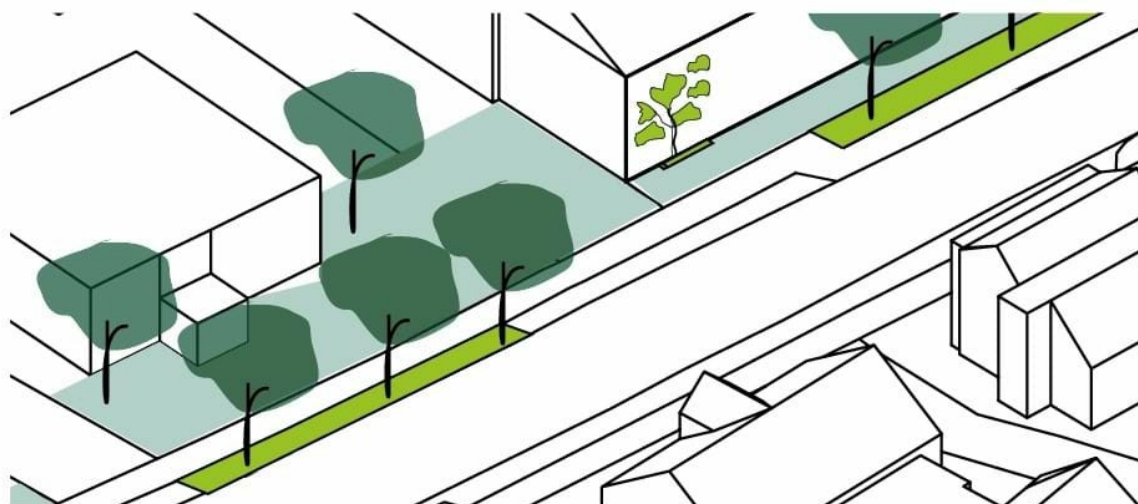
Grøn kant, fortovshaver og "stoep"

Hovedgaden kan med lokalplanens bestemmelser langsomt udvikles, så den fremstår mere harmonisk og med flere grønne islæt. Men ikke alt kan gøres med en lokalplan. Livet på gaden skabes i hverdagen, og også brugen af bygningerne og uderummene langs gaden er helt centralt. På hollandsk bruges ordet *stoep* til at beskrive et trappetrin eller en lille veranda mellem bolig og de offentlige vejarealer. Konceptet betyder implicit, at disse områder tages i brug som en form for forlængelse af boligen til ophold, pletter og planter. I Danmark bruges undertiden ordet fortovshaver. Nyborg Kommune vil opfordre til, at alle beboere og erhvervsdrivende gennem indretning og vedligehold af både bygninger og uderum er med til at skabe en flot hovedgade. F.eks. kan stoep konceptet med krukker med planter eller en lille bænk foran bygningen ud mod gaden være med til at skabe en flot og indbydende Hovedgade og plads til et lille hvil.

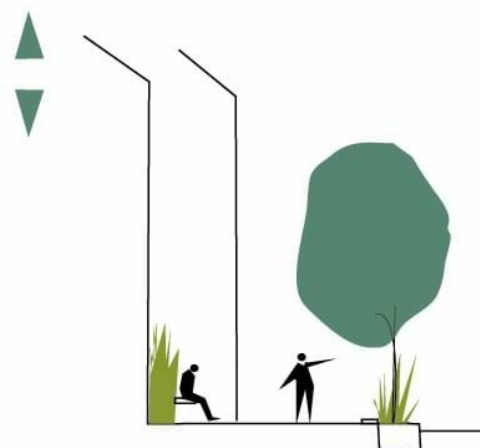
Hovedgaden er en statsvej, administreret af Vejdirektoratet. Statsvejens areal omfatter på store dele af Hovedgaden arealet helt ind til husfacader, herunder fortovsarealer. Det betyder, at ejendomsejere og beboere langs Hovedgaden kun på de private arealer mellem boligen og vejen kan sætte krukker bænke osv. Dermed er der mange steder, hvor dette ikke vil kunne lade sig gøre uden tilladelse fra Vejdirektoratet. Det strider mod Ørbæk Lokalråd og Nyborg Kommunes arbejde for at skabe en mere indbydende Hovedgade, bl.a. via stoep-konceptet.

Nyborg Kommune har igangsat en dialog med Vejdirektoratet om, hvordan ønsket om større brug af forarealer langs Hovedgaden kan virkeliggøres.

Som beplantning langs Hovedgaden foretrækkes hjemmehørende plantearter (træer og blomsterplanter), da dette styrker det naturlige plante- og dyreliv og dermed understøtter en bæredygtig by.



Eksempel på opholdslomme foran Kuffert Thomsen. Bedet mellem vej og fortov giver ly for trafikken.



Figur: To typer af grøn kant på Hovedgaden. Øverst er vist en grøn plads langs gaden med træer samt træer i rabatten, dog med bedre plads og leveforhold. Nederst er vist et eksempel på, hvordan der kan skabes en mindre grøn kant langs facaden nogle steder på Hovedgaden.

Skiltning

Skilte kan være meget dominerende i et byrum, og langs Hovedgaden er der nogle steder kamp om de mange bilisters opmærksomhed, særligt i den sydlige og nordlige ende. Lokalplanen fastsætter nogle fælles bestemmelser for skiltning langs Hovedgaden, der skal sikre at skiltningen på sigt bliver nedtonet og ensrettet. Det betyder bl.a., at permanent skiltning kun må ske på bygningsfacader. Inden for delområde 3 og 4 må der imidlertid også etableres skiltning i form af én pylon (ligesom f.eks. Netto har idag) pr. ejendom og højest én pr. virksomhed. Pylonen må kun placeres ved overkørsel til offentlig vej. Ved fælles overkørsel for flere ejendomme skal skiltningen for de pågældende ejendomme/virksomheder samordnes på én pylon. Pyloner må ikke etableres med dimensioner på mere end følgende: Bredde: 1,25 m. Højde: 4 m. Bestemmelserne bygger på Nyborg Kommunes Skiltepolitik fra 2016.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen udpeger to bevaringsværdige bygninger, hvor der fastsættes mere restriktive bestemmelser. Hovedgaden 3 og 5 vurderes at være så velbevarede, og så vigtige for Hovedgadens udseende, at de bør bevares. Det betyder konkret, at bygningerne kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, at bygningerne skal bevares mht. deres særlige karakteristika herunder facade- og tagmaterialet, tagudformning, bygningsdetaljer, vindues- og døråbninger, vinduestype og karnap, og at der ikke må etableres solenergianlæg på bygningerne. Bygningerne er vist nedenfor.



Figur: Hovedgaden 3 og 5.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre bevaring af de bebyggelsesmæssige hovedstrukturer langs Hovedgaden i Ørbæk ved at sætte fælles bestemmelser for tag- og facadeudformning, materialer og bebyggelsens placering langs vejen.

at sikre plads til mindre byrum langs Hovedgaden i forbindelse med fremtidige byggerier.

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.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 13ac, 13ag, 13at, 13e, 14ak, 14bd, 14bu, 14e, 14n, 14o, 14s, 14v, 14z, 14ø, 32h, 32k, 32l, 32p, 32q, 32r, 32t, 32x, 32y, 33a, 33b, 33f, 33k af Ørbæk by, Ørbæk og dele af matrikel nr. 33c af Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde og butikker.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i fem delområder, som afgrænset på kortbilag 2. Der må kun etableres funktioner efter anvendelseskategorierne i de enkelte delområder som følger:

- Delområde 1 - den centrale del af Hovedgaden: Butikker (detailhandel), kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, etage-, tæt-lav og åben-lav boliger
- Delområde 2 - villaerne: Åben-lav boliger
- Delområde 3 - de store butikker, serviceerhverv mv.: Butikker (detailhandel) og publikumsorienterede serviceerhverv
- Delområde 4 - autoværksteder og tankstationer: Autoværksteder og tankstationer

3.3 Der må ikke indrettes mere end 3.100 m² til detailhandel inden for lokalplanområdet, heraf max. 1.650 m² til dagligvarer og max. 2.000 m² til udvalgsvarer.

3.4 Der må ikke etableres dagligvarebutikker på over 3.500 m² og udvalgswarebutikker på over 2.000 m² inden for lokalplanens område. Der kan tillægges 200 m² til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum pr. butik.

"Publikumsorienterede serviceerhverv" er serviceerhverv som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en facade på gadeniveau.

"Tankstationer" inkluderer tankstationer med salg af brændstof til almindelige køretøjer samt tilhørende anlæg for bilvask og kiosk.

I Ørbæk er bymidteafgrænsningen fastlagt til områderne langs Hovedgaden og byens dagligvarebutikker. Inden for bymidteafgrænsningen er der planlagt for i alt 5.600 m² detailhandel, heraf 3.600 m² til dagligvarebutikker og 2.000 m² til udvalgswarebutikker. I 2020 er der ca. 3.750 m² detailhandel inden for bymidten, hvoraf 150 m² er udvalgswarehandel. Langt størstedelen udnyttes altså til dagligvarehandel, hvor især SuperBrugsen og Netto udgør en stor andel. Dermed er der en restrummelighed på ca. 1.850 m² til udvalgswarebutikker.

Da SuperBrugsen, med et dagligvareareal på ca. 1.800 m² ligger uden for lokalplanens område, resterer en rummelighed på 1.800 m² til dagligvarebutikker i lokalplanområdet. Nettos dagligvarebutik er i dag 1.000 m² og Ørbæk bageri ca. 150 m². Derudover rummer Ørbæk Apotek, Shell og Fruens blomster i alt ca. 500 m² til dagligvarer. I alt ca. 1.650 m², hvorved rummeligheden næsten er opbrugt. SuperBrugsen har via gældende Lokalplan nr. 267 - SuperBrugsen, Hovedgaden 21, Ørbæk mulighed for udvidelse til i alt 2.500 m² dagligvarebutik inden for lokalplanområdet, der delvis overlapper nærværende plans område. Det giver en teoretisk mulighed for, at der kan etableres dagligvarekvadratmeter på den del af matr. nr. 33c, der ligger inden for nærværende plans afgrænsning. Der er derudover ikke udvidelsesmuligheder for dagligvarebutikker i byen. Hvis en detailhandelsanalyse påviser et behov for nye dagligvarekvadratmeter kan rammen imidlertid udvides.

Detailhandel i Ørbæk bymidte, 2020	Udvalgswarebutikker (m ²)	Dagligvarebutikker (m ²)	I alt (m ²)
Lokalplan nr. 313	150	1.650	1.800
I øvrigt inden for bymidten	0	1.800	1.800
Bymidten i alt	150	3.450	3.600

§4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes grunde til åben-lav boliger på under 700 m² og grunde til tæt-lav boliger på under 250 m².

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker via Nyborgvej / Hovedgaden / statsvej 704, Assensvej, Bakkevej, Hulvejen og Stationsvej.

5.2 Vejadgang til Hovedgaden fra ejendomme langs vejen bør så vidt muligt samordnes, så antallet af overkørsler begrænses og der skabes overkørsler med tilstrækkelig plads og oversigtsforhold.

Nye adgange og udvidelse af eksisterende adgange til offentlige veje og stier må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse (vejlovens § 49). Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der må ikke etableres færre parkeringspladser end det fremgår af nedenstående tabel:

Boligtype	Parkeringspladser til biler	Parkeringspladser til cykler
Åben-lav boliger	2 pr. bolig	-
Tæt-lav boliger	1½ pr. bolig	3 pr. 100 m ² etageareal
Etageboliger	1½ pr. bolig	3 pr. 100 m ² etageareal
Dagligvarebutikker	1 pr. 25 m ² bruttoetageareal	4 pr. 100 m ² etageareal
Udvalgswarebutikker	1 pr. 50 m ² bruttoetageareal	2 pr. 100 m ² etageareal
Kontor og administrative erhverv	1 pr. 50 m ² bruttoetageareal	2 pr. 100 m ² etageareal
Klinikker og liberale erhverv	1 pr. 25 m ² bruttoetageareal	2 pr. 100 m ² etageareal
Restauranter og cafeer	1 pr. 5 siddepladser	1 pr. 5 siddepladser

Hvis det ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse vil være vanskeligt eller umuligt at skaffe det nødvendige areal på egen grund til anlæg af det fornødne antal parkeringspladser, kan Nyborg Kommune efter ansøgning meddele fritagelse for anlæg af de manglende parkeringspladser på egen grund mod, at grundejeren i stedet indbetaler bidrag til parkeringsfonden.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 For delområde 1 (den centrale del af Hovedgaden) gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige følgende: Åben-lav 30%, tæt-lav 45% og etagebebyggelse 90%. For alle anvendelser i delområdet gælder, at andelen af grundarealet der bebygges ikke må overstige 33%. Butikker (detailhandel), kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv må indpasses i stueetager i bebyggelsen og ikke etableres som selvstændige bygninger i delområdet.
- Bebyggelse må ikke gives en højde, der overstiger 13 m.
- Bebyggelse må ikke etableres i flere etager end 2,5
- Etager må ikke etableres med en gulvhøjde på mere end 9 m over terræn.

7.2 For delområde 2 (villaerne) gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.
- Bebyggelse må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 m.
- Bebyggelse må ikke etableres i flere etager end 1,5.

7.3 For delområde 3 (de store butikker, serviceerhverv mv.) gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%.
- Bebyggelse må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 m.
- Bebyggelse må ikke etableres i flere etager end 1.

7.4 For delområde 4 (autoværksteder og tankstationer) gælder følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%.
- Bebyggelse må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 m.
- Bebyggelse må ikke etableres i flere etager end 1.

7.5 Den primære bebyggelse på matr. nr. 32h, 32k, 32l og 32p af Ørbæk by, Ørbæk må kun etableres som etagebyggeri eller tæt-lav byggeri med lodrette lejlighedsskel i min. 2,5 etager.

7.6 Bebyggelse inden for delområde 1 og 3 må kun placeres med den primære facade med hovedindgang i byggelinjen, som angivet på kortbilag 3. Erstatningsbyggeri for eksisterende bygninger inden for delområde 1 må desuden placeres med den primære facade med hovedindgang i skel mod vej (Hovedgaden), hvis der kan opnås tilladelse hertil fra vejmyndigheden.

7.7 Primær bebyggelse inden for delområde 2, 3 og 4 må ikke placeres inden for den på kortbilag 3 markerede byggelinje. Den primære bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Der er langs Hovedgaden (statsvej 704 Nyborg-Bøjden) tinglyst en deklaration om vejbyggelinje indtil 15 m fra vejmidten. På de arealer, der ligger foran vejbyggelinjen, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art (vejlovens § 40 stk. 2). Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden.

For delområde 1 gælder, at andelen af grundarealet der bebygges ikke må overstige 33% (§ 7 stk. 1, pkt. 1). Baggrunden herfor er at sikre, at der bygges i flere etager mod Hovedgaden for at fastholde det bymæssige præg. Bestemmelsen medfører bl.a. at tæt-lav boliger skal etableres i flere etager med lodrette lejlighedsskel, hvis bebyggelsesprocenten på 45 skal udnyttes.

Baggrunden for, at ingen etages gulv må ligge højere end 9 m over terræn skyldes muligheden for brandredning uden stigevogn.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1 - den centrale del af Hovedgaden

8.1 Facader skal synsmæssigt udgøre en konstruktiv helhed med gennemgående murpiller fra sokkel til tag, hvor vinduesåbninger er placeret over vinduesåbninger.

8.2 Facader skal fremstå symmetriske med ens afstand mellem vinduer, med ens afstand fra vinduer til skel og hvor døråbninger indpasses i facadens rytme. Vandrette markante linier på nabobygningernes facader (vinduesrækker, udsmykning, materialeskift, tagrender, gesimser mv.) skal respekteres og genfindes ved nybyggeri samt ved om- og tilbygninger, jf. principskitser C og E på bilag 5.

8.3 Bygningers facader må kun fremstå i teglsten eller som pudset mur. Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 4.

8.4 Der må ikke etableres tage med tagudhæng på bygninger, der ikke før har haft tagudhæng og hvor tagudhæng vil skærme for bygningsdetaljer.

8.5 Tage på primære bygninger må kun fremstå i røde, grå eller sorte teglsten og tagsten eller skifer.

8.6 Tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

8.7 Tage på primære bygninger må kun etableres som symmetriske sadeltage.

8.8 Kviste må kun etableres med vinduesbredde svarende til vinduer i bygningens øvrige etager, og kvistvinduet skal placeres så det flugter vertikalt med øvrige vinduerne i bygningens facade.

8.9 Facadepartier mod vej og nabo må ikke etableres uden gesims mellem tag og facade/kvist.

Delområde 2 - villaerne

8.10 Bygningers facader må kun fremstå i teglsten eller som pudset mur. Facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 4.

8.11 Tage på primære bygninger må kun fremstå i røde, grå eller sorte teglsten eller skifer.

8.12 Tage må ikke beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.

8.13 Tage på primære bygninger må kun etableres som sadeltage.

Delområde 3 og 4 - de store butikker, serviceerhverv mv. og autoværksteder og tankstationer

8.14 Facader/facadeelementer og tage må ikke fremstå i reflekterende, neon- eller fluorescerende farver. Malede facader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 4. Facader må ikke fremstå i plastik.

8.15 Facader mod Hovedgaden må kun etableres sådan, at der for hver 10 meter løbende facade er variation i materialer eller frem- og tilbagespring i facadelinjen på min. 0,5 m.

8.16 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen igennem materialevalg, placering og hældning tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solceller og -paneller må imidlertid etableres med en hældning ift. vandret på op til 43 grader på bygninger med fladt tag.

Døre og vinduer

8.17 Vinduer i delområde 1 og 2 må kun etableres som 2 eller 3 rammede vinduer med eller uden sprosser, der passer til husets arkitektur. Undtaget herfor er vinduer til butikslokaler eller lokaler til publikumsorienterede serviceerhverv, jf. principskitser A og B på bilag 5.

8.18 Døre og vinduer i facader mod Hovedgaden må ikke tilmures. Butiksvinduer må erstattes efter § 8 stk. 17, hvis nye vinduer placeres så de flugter vertikalt med øvrige vinduerne i bygningens facade, jf. principskitser B på bilag 5. Døre skal tilpasses husets arkitektur og samlede udtryk.

Skilte

8.19 Permanent skiltning må kun ske på bygningsfacader.

Inden for delområde 3 og 4 må der også etableres skiltning i form af én pylon pr. ejendom og højst én pr. virksomhed. Pylonen må kun placeres ved overkørsel til offentlig vej. Ved fælles overkørsel for flere ejendomme skal skiltningen for de pågældende ejendomme/virksomheder samordnes på én pylon. Pyloner må ikke etableres med dimensioner på mere end følgende: Bredde: 1,25 m. Højde: 4 m.

8.20 Skilte må ikke dække over bygningsdetaljer.

8.21 Skilte må ikke udføres i effektfarver eller selvlysende farver.

8.22 Skilte må ikke indeholde reklamer for produkter, slogans eller mærkevarer.

8.23 Skilte må kun placeres i stueetagen i forbindelse med døre eller vinduer og tilpasses disses bredder.

8.24 Skilte skal tilpasses bygningens størrelse, fagdeling, farve og facadeudformning, så de bliver en del af helheden i facaden og gadeforløbet.

8.25 Skilte på facader må kun bestå af løse bogstaver, logos og lign. eller males direkte på facaden og må generelt ikke overstige en højde på 40 cm. Facadeskiltning opsat som pladeskilte tillades ikke, bortset fra mindre skilte der ikke overstiger 0,2 m².

8.26 Skiltetekst på butiksruder må kun udføres med enkeltbogstaver med en max. højde på 40 cm. Der må ikke opsættes permanente streamers eller anden form for afdækning på butiksruder, kun i forbindelse med midlertidige oplysninger om udsalg og lign. Vinduer mod gade må ikke blændes af eller påklistres, så det får karakter af afblænding og hvert vindueshul må højst have 25% afdækning.

8.27 Lysskilte må kun etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden. Lysarmaturkasser og lignende må ikke opsættes på facade eller som udhængsskilte.

8.28 Der må kun opsættes ét udhængsskilt pr. butik. Dog kan opsættes ét skilt til hver gadeside, hvis butikken ligger på et hjørne. Udhængsskilte må højst have et fremspring på facaden på 1 m. Underkanten af skiltet skal være mindst 2,8 m over terræn, og overkanten må ikke overstige underkanten på vinduerne på 1. sal. Den maksimale størrelse på et udhængsskilt må udgøre 0,5 m².

På bilag 5 er vist principskitser for ny bebyggelses fremtræden. A: Vinduestyper og -placering; B: Bygningsdetaljer og vinduesplacering; C: Bebyggelsesmæssige hovedstrukturer på tværs af ejendomme; D: Taghældning og kviste; E: Facadelinjer.

Ad § 8 stk. 5) "Tagsten" er et tagdækningsmateriale bestående af individuelle sten af f.eks. tegl, beton, skifer o.a. konstrueret til oplægning på et undertag eller til understrygning.

§9 Bevaring af bebyggelse og anlæg

9.1 For de på kortbilag 3 markerede bevaringsværdige bygninger gælder følgende særlige bestemmelser:

Bygningerne må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bygningerne skal bevares mht. deres særlige karakteristika herunder facade- og tagmaterialet, tagudformning, bygningsdetaljer, vindues- og døråbninger, vinduestype og karnap.

9.2 I delområde 1 og 2 gælder, at oprindelige bygningsdetaljer fra bygningens opførelse på facader skal bevares og skal fremstå som tydelige elementer i facaden.

9.3 Der må ikke etableres solenergianlæg på de på kortbilag 3 markerede bevaringsværdige bygninger.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 De på kortbilag 3 markerede byrum/pladsdannelser skal ifm. nybyggeri på den pågældende ejendom friholdes for byggeri og etableres som mindre opholdspladser med belægningsmæssig sammenhæng med fortov langs Hovedgaden.

10.2 Private adgange / overkørsler til Hovedgaden skal etableres i belægning tilsvarende belægning på fortov på Hovedgaden fra skel mod vejmatrikel og indtil 3 m ind på grunden.

10.3 Der må placeres krukker, bænke og lignende løst inventar på private arealer mellem boligen og fortovet på Hovedgaden.

10.4 Hegn langs Hovedgaden og mellem bebyggelsen og Hovedgaden må kun etableres som levende hegn. Der må opsættes fasthegn i form af trådhegn bag det levende hegn ift. Hovedgaden.

10.5 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og Hovedgaden.

10.6 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer mellem bebyggelsen og Hovedgaden.

Delområde 4 - autoværksteder og tankstationer

10.7 Veje, parkeringspladser og kørearealer i delområde 4 må kun etableres befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

10.8 Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

10.9 Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingsump skal som minimum kunne rumme indholdet af opbevaringsenhederne i området.

Der fastsættes særlige bestemmelser for delområde 4, der planlægges til tankstationer, da denne virksomhedstype kan udgøre en risiko for grundvandet i området.

§11 Afskærmende foranstaltninger

11.1 Der må ikke etableres boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. nedenstående tabel, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at boliger og primære udendørs opholdsarealer ikke bliver påvirket ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj eller virksomhedsstøj, jf. nedenstående tabeller.

	Mandag-fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Se nærmere i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Anvendelse	Støjgrænse fra vejtrafik (Lden)
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser)	58 dB
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB
Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler)	58 dB
Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.)	63 dB

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Se nærmere i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

11.2 Der kan ikke meddeles byggetilladelse til nye bygninger der ligger i et område hvor der er beregnet et støjniveau over de vejledende grænseværdier, før det gennem en støjberregning er dokumenteret, at gældende grænseværdier for støj overholdes på facader, i indendørs og på udendørs opholdsarealer, jf. nedenstående og ovenstående tabeller.

Lden i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33
Kontorer og lokaler til liberale erhverv	63	51	38
Butikker	68	-	-

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Se nærmere i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

11.3 Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæthegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen, og kun bag bebyggelsen ift. Hovedgaden.

Ansøger skal ved dokumentation fra en godkendt støjrådgiver godtgøre, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. § 11 stk. 1 og 2, eller at det gennem nærmere angivne afværgeforanstaltninger kan sikres, at grænseværdierne overholdes.

Med udendørs oplag efter § 11 stk. 3 henvises ikke til vareudstilling og lignende, men til større oplag af vareleverancer, emballage, paller, udstyr og lignende.

§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal eventuel støjafskærmning eller andre afværgeforanstaltninger efter § 11 stk. 1, 2 og 3 være etableret.

12.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles arealer og friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer, tilkørselsarealer og parkeringsarealer.

12.3 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

12.4 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

§13 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

13.1 Lokalplanen aflyser den del af partiel byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by, der ligger inden for nærværende plans område, jf. § 2 og kortbilag 1.

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.

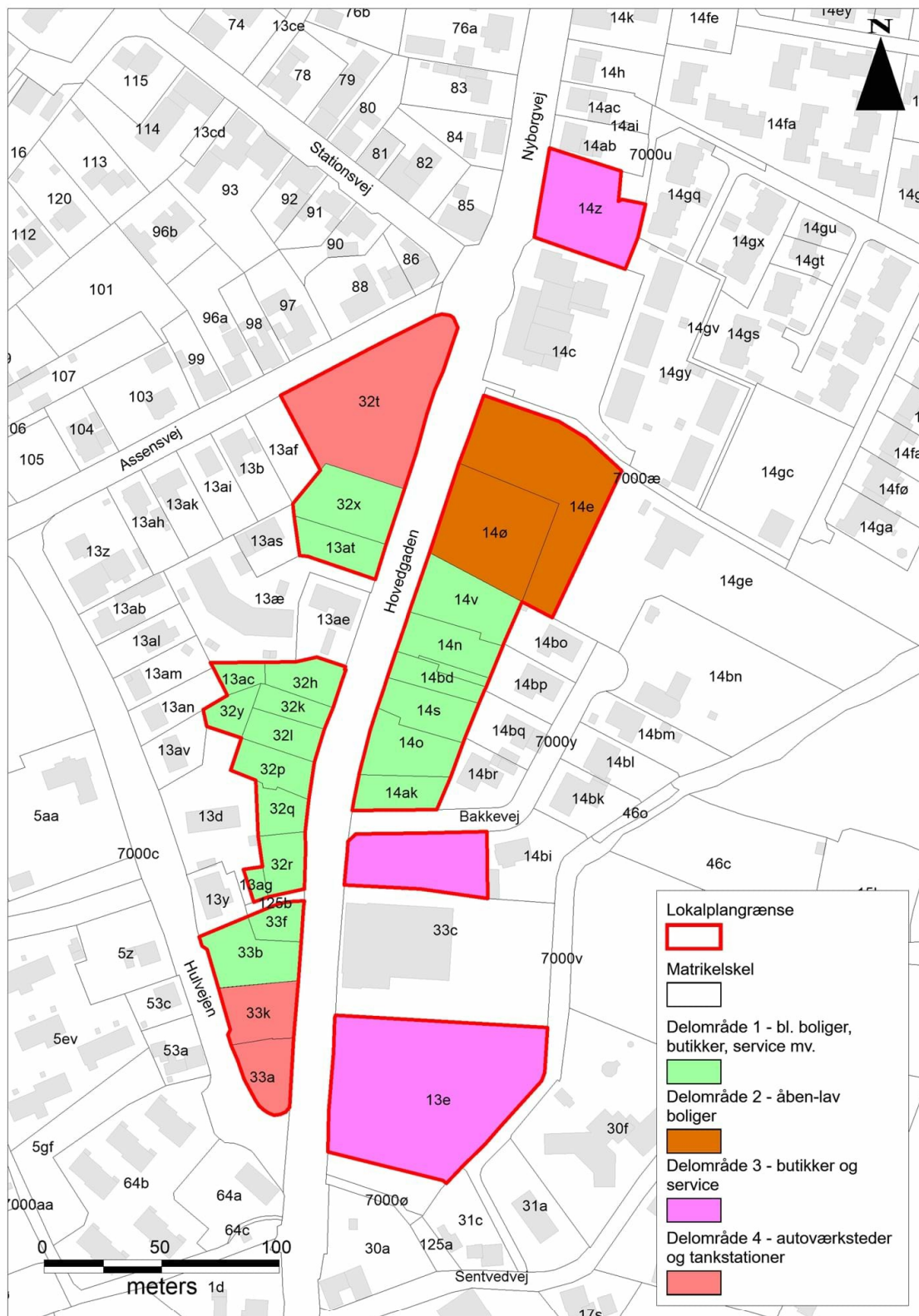
Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (planlovens §48). Hvis restejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (planlovens §49). Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

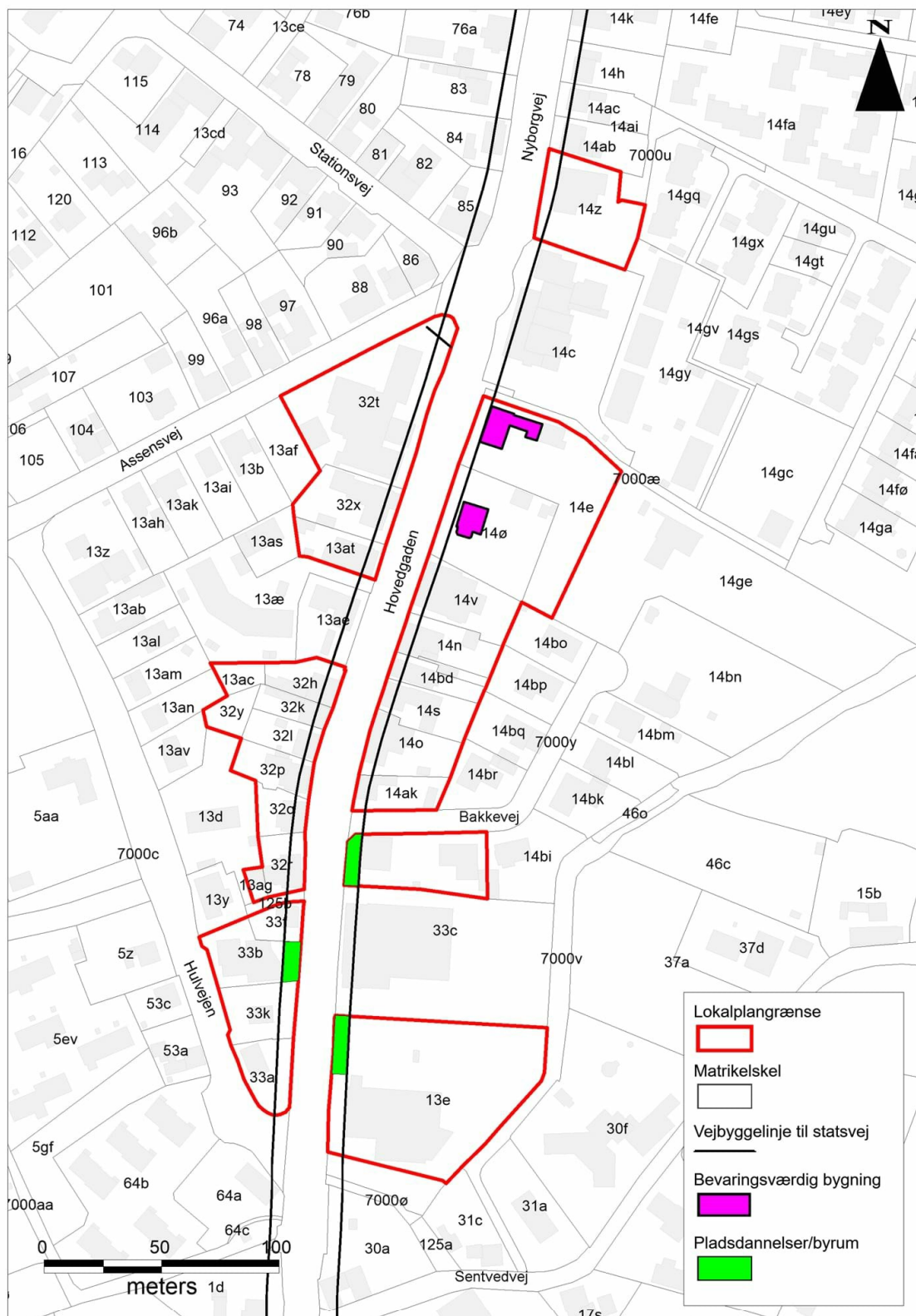
Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Kortbilag 2 - Delområder

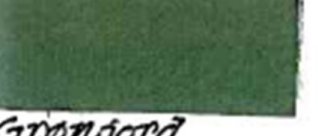
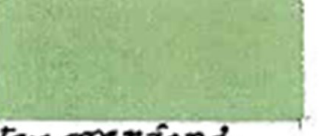


Kortbilag 3 - Vejbyggelinje, byrum og bevaringsværdige bygninger



Bilag 4 - Klassiske jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berliner blå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariser blå
		
Dodenkopf	Lys doden kopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grønford	Lys grønford	Kromoxydgøn Silen Vadsby 04

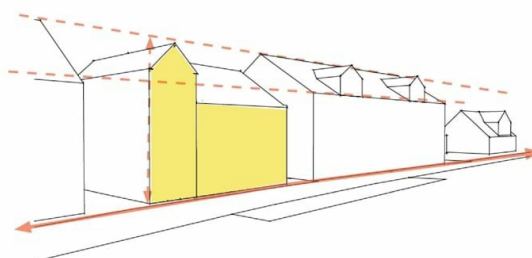
Bilag 5 - Principskitser



Figur A



Figur B



Figur C



Figur D



Figur E

Overkant på kvist og tag

Taglinjer

Gesimshøjde

Overkant på vinduer

Underkant på vinduer

Gesims under vinduer

Overkant på døre og vinduer

Underkant på vinduer

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er delvis omfattet af 300 meter skovbeskyttelseslinje (§17), og det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne i forbindelse med placering af ny bebyggelse, campingvogne og lignende. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Lokalplanområdet er omfattet af 100 meter beskyttelseslinjer omkring to fredede fortidsminder (§18): Ørbæk Kilden og en bro over Ørbæk Å. Det forudsættes, at der meddeles dispensation fra denne hvis der skal ske ændringer i tilstanden inden for beskyttelseslinjen. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Lokalplanområdet er omfattet af 300 meter beskyttelseslinje omkring Ørbæk Kirke (§19). Der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Nyborg Kommune har dispensationskompetencen.

Se oversigtskort under Påvirkning af produktionsvirksomheder under Forhold til anden planlægning.

Jordforureningsloven

Indenfor lokalplanområdet er der en række lokaliteter, der er kortlagt på Vidensniveau 1 og vidensniveau 2 efter jordforureningsloven, og der kræves således tilladelse efter Jordforureningslovens §8 til bygge- og anlægsarbejde på de kortlagte arealer.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenet. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. De arealer i lokalplanområdet der ikke er kortlagt på V1 eller V2-niveau ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord her skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenet jord.

Risikobekendtgørelsen

Ebrofrost A/S og Orskov Foods A/S er omfattet af risikobekendtgørelsen. 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) skal belyses.

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500 meter eller den konkrete gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige foreskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Lokalplanen overlapper med planlægningszonen på 500 m fra virksomhederne. Det overlappende areal er vejareal. Mellem planområdet og virksomhederne ligger et større boligområde.

Risikomyndighederne for virksomhederne har været hørt om planerne. Fyns Politi og Beredskab Fyn har oplyst, at de ikke har noget at bemærke til planerne, hvad angår risikovirksomhederne. Risikomyndigheden i Nyborg Kommune har bemærket følgende:

"Risikovurderingen af risikovirksomheder er bl.a. baseret på en vurdering af hvor mange mennesker omkring virksomheden som kan blive påvirket. Den teoretiske øgning, af det mulige antal beboere, er så lille, i forhold til det samlede antal mennesker i Ørbæk by og omegn, som danner grundlag for de befolkningsdata, som de to risikovirksomheder risiko er beregnet ud fra, at det ikke vil ændre på risikovurderingen.

Risikoniveauerne omkring risikovirksomhederne indgår også i risikovurderingen af virksomhederne. Området som lokalplanen omfatter ligger uden for laveste risikoniveau. Derfor vurderes det, at ændringerne i forbindelse med lokalplanen ikke har betydning i forhold til risiko og risikovirksomhederne."

Det konkluderes derfor, at lokalplanen ikke har betydning i forhold til risiko og risikovirksomhederne.

Se oversigtskort under afsnittet Påvirkning af produktionsvirksomheder under Forhold til anden planlægning.

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.

Vejloven

Der er langs Hovedgaden (statsvej 704 Nyborg-Bøjden) tinglyst en deklaration om vejbyggelinje indtil 15 m fra vejmidten. På de arealer, der ligger foran vejbyggelinjen, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art (§ 40 stk. 2). Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden. Se oversigtskort under afsnittet Påvirkning af produktionsvirksomheder under Forhold til anden planlægning.

Nye adgange og udvidelse af eksisterende adgange til offentlige veje og stier må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse (§ 49). Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

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.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Nationale interesser

Lokalplanen berører ikke væsentligt planlægningsinteresser af national karakter.

Kommuneplanen

Hovedstruktur, mål og retningslinjer

Ørbæk ligger naturskønt i den sydlige del af Nyborg Kommune med Ørbæk å og ådal og åsmosen, der trænger ind i byen som blå og grønne kiler. Byen har fortsat en stor dagligvarehandel, med udvidende dagligvarebutikker og senest et nyt apotek.

Ørbæk ligger 10 km syd for Nyborg og udgør, med sine ca. 1.500 indbyggere, sammen med Ullerslev, kommunens to lokalcentre. Ørbæk var oprindeligt en landsby med status som trafikalt knudepunkt, hvor flere landeveje løber sammen. Byen udviklede sig til en lidt større stationsby på baggrund af jernbanen Nyborg-Ringe. I dag er byen en vigtig bosætnings-, service- og handelsby, og kan samtidig bryste sig af et rigt foreningsliv.

Ørbæks status som lokalcenter betyder, at der ønskes opretholdt en række kommunale- og private servicefaciliteter, som f.eks. daginstitutioner, skole, ældrecenter, idrætsfaciliteter, bibliotek, læge, tandlæge mv. Ørbæk skal være bindeled mellem landsbyerne og Nyborg og dermed sikre balancen mellem livet i byen og livet på landet.

I Kommuneplan 2017 er Ørbæk udpeget som én af to centerbyer i kommunen. Som lokalt center skal Ørbæk fungere som bindeled mellem landsbyer og landdistrikter i den sydlige del af kommunen og Nyborg som hovedby. Et af de opstillede mål for Ørbæk er: "Ørbæk skal fortsat være et velfungerende lokalcenter med den nødvendige offentlige- og private service og fortsat fungere som et naturligt bindeled mellem Nyborg, landsbyerne og landdistriktet."

Med lokalplanen understøttes kommuneplanens mål for Ørbæks udvikling ved at sikre en koordineret udvikling og bevaring af Hovedgadens bebyggelse, som et af de centrale områder i byen. Planen sikrer endvidere koordinering med de igangværende byudviklings- og byforskønnelsesprojekter i byen, og tager udgangspunkt i Helhedsplan for Ørbæk.

Detailhandel - mål

I Kommuneplan 2017's afsnit om detailhandelsstrukturen i kommunen er opstillet følgende mål vedr. Ørbæk:

- I Ullerslev og Ørbæk skal udbuddet af butiks- og servicetilbud fastholdes og styrkes af hensyn til forsyningen af lokalområdet og de omkringliggende landsbysamfund og landområder.

I Kommuneplan 2017's afsnit om detailhandel i Ørbæk er opstillet følgende mål:

- Ørbæk by skal have et velfungerende centerområde med et varieret butiksudbud, der løbende skal udvikles og forbedres. Der skal udlægges et tilstrækkeligt areal til udvikling af detailhandelen, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.
- Udvidelsen af detailhandelen skal ske som en videreførelse og fornyelse af det eksisterende centerområde, så der sikres sammenhæng, identitet og en højnelse af bymiljøet.
- Der skal arbejdes med en trafiksaneringsmodel som kan tilgodese bymiljøet i handelsstrøget og Hovedgadens funktion som landevej.

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål om at fastholde Ørbæk som et centralt udbudspunkt for butiks- og servicetilbud ved at opdatere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for Hovedgaden, der udgør Ørbæks bymidte. Lokalplanen indarbejder kommuneplanens retningslinjer for detailhandel for Ørbæks bymidte. Planen sikrer, at der fortsat er rumlighed til at indrette butikker langs Hovedgaden. Dermed sikres også nære indkøbsmuligheder for byens borgere.

Sideløbende med planarbejdet arbejdes der på at sikre sikker færdsel på og på tværs af Hovedgaden for alle trafikanter.

Detailhandel - retningslinjer

I Ørbæk er bymidteafgrænsningen fastlagt til områderne langs Hovedgaden og byens dagligvarebutikker. Afgrænsningen af bymidten svarer til afgrænsningen af ramme 3.C.1, se længere nede. Inden for bymidteafgrænsningen er der planlagt for i alt 5.600 m² detailhandel, heraf 3.600 m² til dagligvarebutikker og 2.000 m² til udvalgswarebutikker. I 2020 er der ca. 3.750 m² detailhandel inden for bymidten, hvoraf 150 m² er udvalgswarehandel. Langt størstedelen udnyttes altså til dagligvarehandel, hvor især SuperBrugsen og Netto udgør en stor andel. Dermed er der en restrummelighed på ca. 1.850 m² til udvalgswarebutikker.

Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der inden for bymidteafgrænsningen kan etableres dagligvarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 3.500 m² for den enkelte butik og udvalgswarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 2.000 m² for den enkelte butik.

Lokalplanen indarbejder disse retningslinjer i planens bestemmelser.

Planen udlægger ikke nye byggefelter til større butikker, men sikrer, at der fortsat kan indrettes butikker i stueetager langs Hovedgaden. Det har også været muligt indtil nu. Det forventes ikke, at planen medfører en større efterspørgsel efter butikslokaler i byen, og derfor forventes der ikke nogen væsentlig påvirkning af trafikale forhold, friarealer eller bymiljøet som sådan.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.C.1. Område 3.C.1 er udlagt til centerområde til indretning af erhvervsarealer til brancher, der indgår i udpegningen af bymidter.

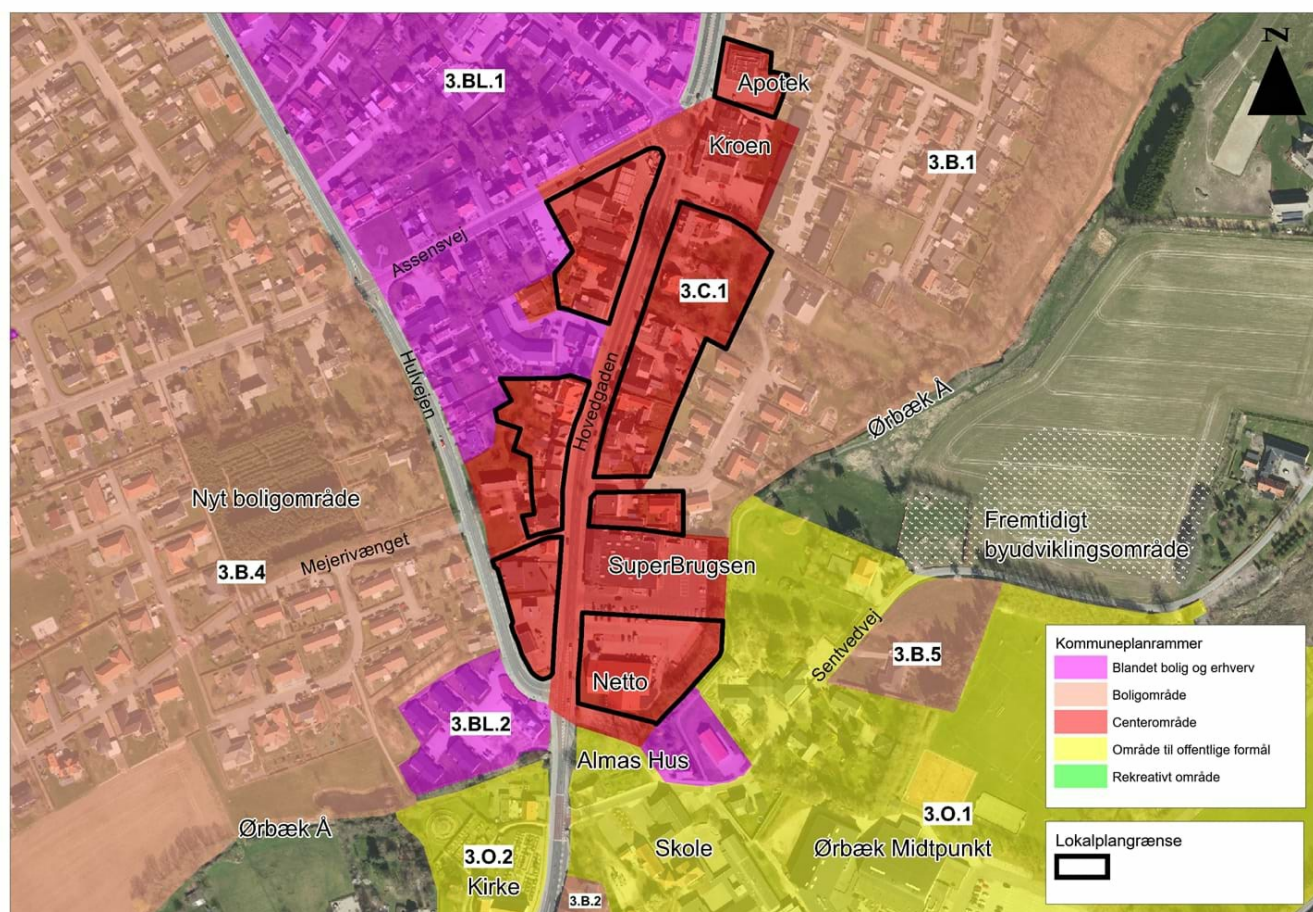
For rammeområdet gælder følgende bestemmelser

	3.C.1
Bebyggelsesprocent	50%
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8,5 m

Det fremgår endvidere af rammen, at det lille friareal for enden af Hulvejen bør forskønnes og bevares, og der skal skabes forbindelse til ådalens naturområde mod nord og at der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter samt bevaringsværdier.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjder og etageantal. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 19 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne vedr. bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde samt tilføjer nye bestemmelser for bebyggelsens fremtræden. Da nærværende lokalplan er en samlet plan for centerområdet, "der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter samt bevaringsværdier" fjernes denne del af rammeteksten. Med rammeændringen bliver det muligt at bygge op til 2½ etager i op til 13 m højde centralt i hovedgaden. Her kan bebyggelsesprocenten også være op til 90 for etageboliger. For åben-lav gælder en bebyggelsesprocent på 30 og for tæt-lav på 45. Højder for åben-lav og tæt-lav sættes til 8,5 m. Rammeafgrænsningen ændres ikke.



Figur: Kommuneplanens rammeområder ift. lokalplanens afgrænsning. Lokalplanen ligger indenfor rammeområde 3.C.1. Afgrænsningen af bymidten i kommuneplanens detailhandelsstruktur følger afgrænsningen af rammeområde 3.C.1.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 2 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanområdet er udpeget 2 bevaringsværdige bygninger: Hovedgaden 3 og 5, 5853 Ørbæk. Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Kortbilag 3 viser de bevaringsværdige bygninger.



Figur: Hovedgaden 3 og 5.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af en række beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven: Beskyttelseslinje (100 m) omkring fortidsminder (§18), 150 m åbeskyttelseslinje (§16), 300 m skovbyggelinje (§17) og en kirkebyggelinje (300 meter) omkring Ørbæk Kirke (§19). Da lokalplanen ikke udlægger nye tidligere ubebyggede arealer til bebyggelse vurderes beskyttelseslinjerne ikke at få konsekvenser for ønskerne til udviklingen langs Hovedgaden. Der kan dog være forhold, der vil kræve dispensation fra en eller flere af linjerne.

Langs en del af Hovedgaden gives mulighed for bebyggelse over 8,5 m. Det drejer sig imidlertid hovedsageligt om grunde, hvor bebyggelsen allerede nu overstiger denne højde. Ved nybyggeri langs Hovedgaden skal kigget til Ørbæk Kirke bevares.

Se oversigtskort under afsnittet Påvirkning af produktionsvirksomheder.

Natur- og landskabsudpegninger

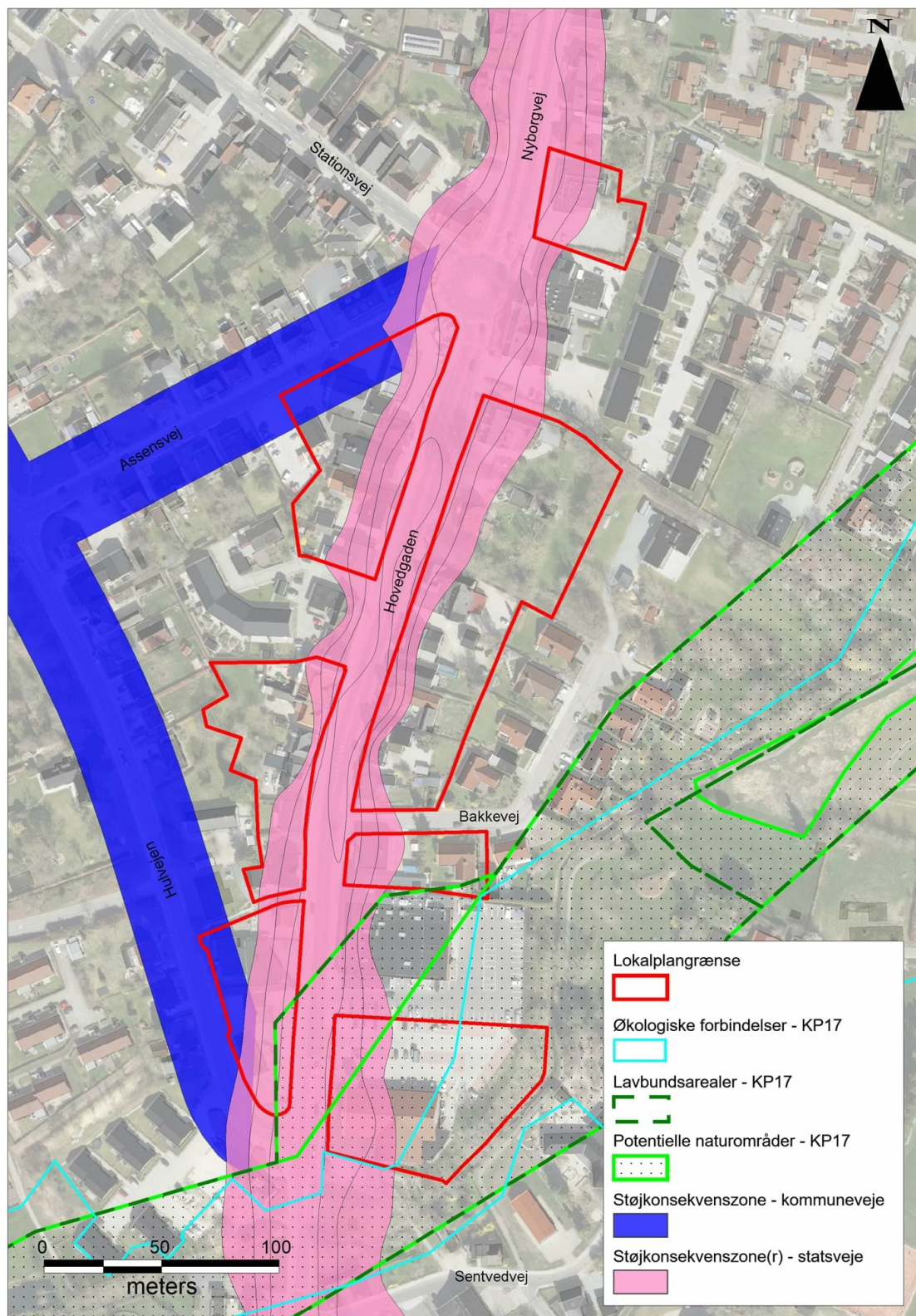
Hele Ørbæk er en del af et i kommuneplanen udpeget særlig bevaringsværdigt landskabsområde og et særlig geologisk interesseområde (Sallinge Ås). De større sammenhængende landskabsområder skal friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende. De særlige geologiske interesseområder må ikke forringes ved sløring eller

ødelæggelse af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v. Da planområdet omfatter et allerede udbygget centraltbeliggende byområde vurderes planen ikke at påvirke landskabsinteresserne.

Langs Ørbæk Å er i Kommuneplan 2017 udpeget en økologisk forbindelse, et område med naturbeskyttelsesinteresser (Ørbæk Å) og et område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Et større område langs åen er desuden udpeget som lavbundsareal i kommuneplanen. Disse udpegninger overlapper alle med planområdet.

Store dele af udpegningerne overlapper med bebyggede og befæstede arealer, bl.a. Hovedgaden, dagligvarebutikkerne samt tilhørende parkeringspladser. Med forslag til kommuneplantillæg nr. 11 har Nyborg Kommune sendt en ændring af udpegningerne for økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser i høring. Kommuneplantillægget er endnu ikke vedtaget. Afgrænsningen af lavbundsarealet er ikke ændret.

Planens overlap med udpegningerne vurderes ikke at have en betydning, da planen ikke medfører ændringer af de pågældende arealer, der allerede er bebygget og befæstet. Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 11 bringes udpegningerne i overensstemmelse med virkeligheden og koncentrerer omkring den grønne korridor igennem byen langs Ørbæk Å.



Figur: Afgrænsning af relevante plan- og beskyttelsesforhold: Støj og naturudpegninger i kommuneplanen.

Vej og trafik

Vejforhold og trafikplan

Planområdet er centreret omkring Hovedgaden i Ørbæk, der samtidig er en del af statsvej 704 Nyborg-Bøjden, hvor Vejdirektoratet er vejmyndigheden. Vejen er altså ud over at være byens tidligere centrum med handel også en vigtig hovedfærdselsåre. Vejen er trafikeret med ca. 8665 biler på strækningen dagligt (ca. 7970 biler dagligt i juli) ifølge Vejdirektoratet (2018).

Denne plan giver ikke væsentlig ændrede forhold, byggemuligheder eller anvendelsesmuligheder i området og vurderes derfor ikke at påvirke trafikken eller trafikmængden på strækningen.

Kollektiv transport

Hovedgaden betjenes af en række busruter (Fynbus), både kommunale ruter og regionale til bl.a. Svendborg, Kerteminde, Nyborg, Ringe og Faaborg. Området betjenes pt. af rute 715, 920, 161-162, 712, 711, 865U, 714,

Støjforhold

Lokalplanen giver ikke mulighed for nye anvendelser i området og forventes derfor heller ikke at medføre en øget støjpåvirkning. Ved planlægning for nye anvendelser skal det sikres, at støjfølsomme anvendelser ikke udsættes for støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjgrænserne for virksomhedsstøj fremgår af nedenstående tabel. Se nærmere om trafikstøj i næste afsnit.

	Mandag-fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Se nærmere i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Trafikstøj

Den trafikerede Hovedgaden betyder, at bebyggelsen langs vejen er påvirket af vejtrafikstøj. Vejdirektoratets kortlægning af støjen fra trafikken på Hovedgaden fra 2017 indikerer, at støjpåvirkningen på boligerne langs Hovedgaden overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Se oversigtskort under afsnittet Naturbeskyttelse og naturbeskyttelseslinjer. Støjbelastede områder må efter planlovens § 15a stk 1 ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, med mindre der i planen indgår bestemmelser om afskærmende foranstaltninger. Det kan f.eks. være støjisolering af facader, russervinduer, støjskærme og lignende.

Anvendelse	Støjgrænse fra vejtrafik (Lden)
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser)	58 dB
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB
Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler)	58 dB
Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.)	63 dB

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Se nærmere i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren Lden. Den udtrykker års-middelværdien 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.

Ved planlægning for nye boliger skal de vejledende grænseværdier som udgangspunkt overholdes. Der kan imidlertid være undtagelser, f.eks. når der planlægges for boliger som "huludfyldning", altså tilføjelse af nye boliger i eksisterende og tit ældre, centrale bydele. En forudsætning for at etablere boliger eller tilsvarende i områder, hvor støjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller - afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer, og det sikres at der er opholdsarealer til bebyggelsen, hvor trafikstøjen er mindre end Lden 58 dB.

Der bør under ingen omstændigheder planlægges boliger, hvor støjniveauet er højere end 68 dB.

Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau på max. 33 dB med lukkede vinduer skal altid overholdes.

Lden i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger	58	46	33
Kontorer og lokaler til liberale erhverv	63	51	38
Butikker	68	-	-

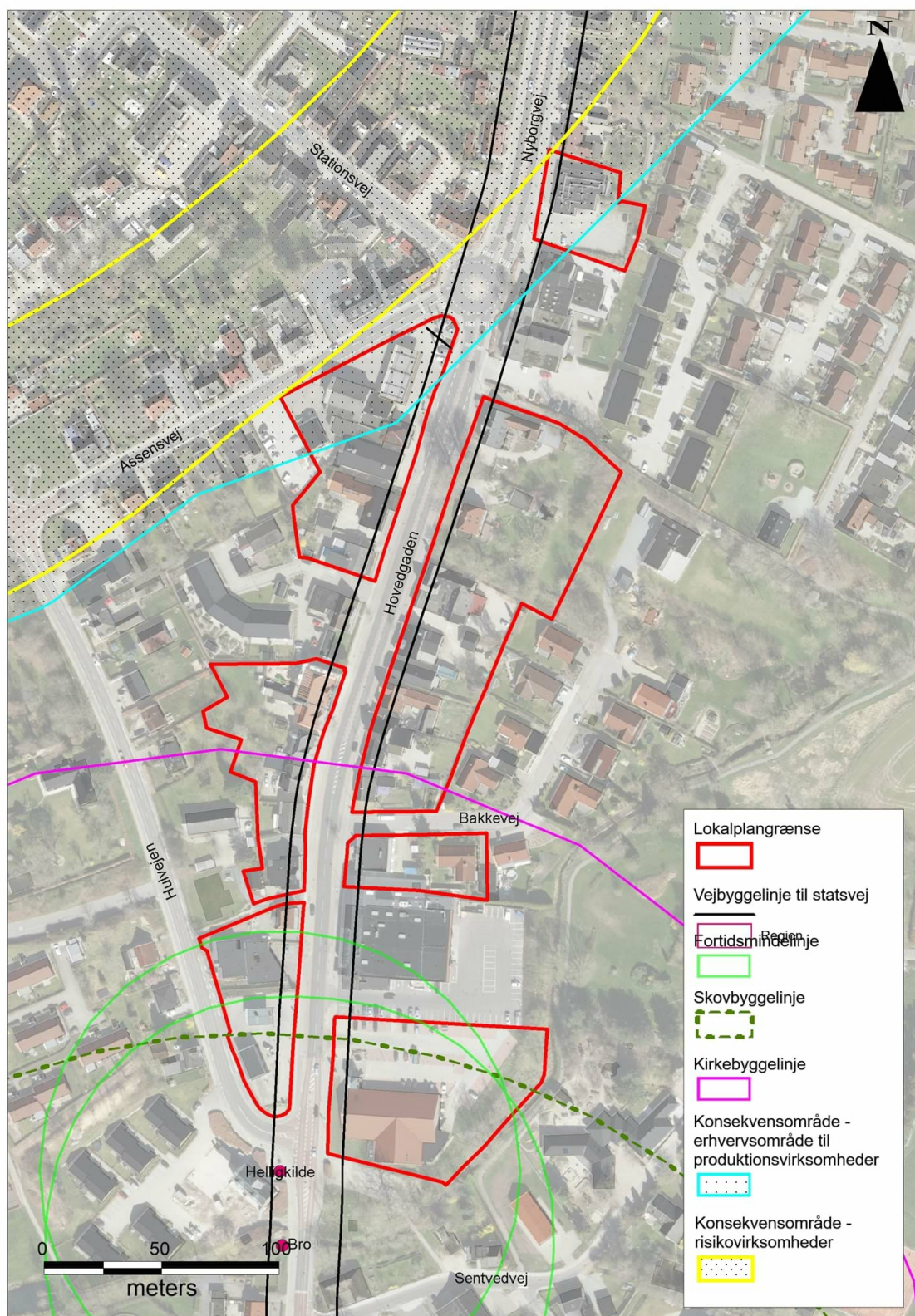
Tabel: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Se nærmere i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Der kan ikke meddeles byggetilladelse til nye bygninger der ligger i et område hvor der er beregnet et støjniveau over de vejledende grænseværdier, før det gennem en støjberregning er dokumenteret, at gældende grænseværdier for støj overholdes på facader, i boliger og på udendørs opholdsarealer. Ansøger skal ved dokumentation fra en godkendt støjrådgiver godtgøre, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj eller at det gennem nærmere angivne afværgeforanstaltninger kan sikres, at grænseværdierne overholdes.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet indeholder og er indenfor 500 meter fra flere virksomheder, der indgår i definitionen på produktionsvirksomheder. Planområdet overlapper desuden uvæsentligt mod nord med et konsekvensområdet udpeget i Kommuneplan 2017 omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder. Se oversigtskort sidst i planen.

Inden for lokalplanområdet drejer det sig om to benzin- og servicestationer, der ikke vurderes at blive påvirket af planen. Uden for lokalplanområdet drejer det sig om en række virksomheder i Ørbæks to større erhvervsområder mod hhv. nordvest og sydøst. De nærmeste virksomheder ligger hhv. 250 og 350 m væk med større boligområder og byens skole mellem planområdet og virksomhederne. Da der ikke planlægges for boliger i en større højde end de nuværende langs Hovedgaden vurderes planen ikke at kunne påvirke de eksisterende virksomheder eller evt. kommende virksomheder i det i kommuneplanen udpegede erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne.



Figur: Afgrænsning af relevante plan- og beskyttelsesforhold: Beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven og konsekvenszoner omkring risikovirksomheder og områder til produktionsvirksomheder.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for 4Kløverskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

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

Størstedelen af lokalplanområdet er, og er planlagt, fælleskloakeret. En mindre del er, og er planlagt, separatkloakeret.

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 Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm. Planen sikrer, at eksisterende bebyggelse langs Hovedgaden kan renoveres og genopbygges efter den eksisterende strukturer og arkitektur, hvorved at Hovedgaden som helhed kan bevares. Derved fastholdes et spændende og varieret bymiljø langs byens Hovedgade.

Som beplantning langs Hovedgaden foretrækkes hjemmehørende plantearter (træer og blomsterplanter), da dette

styrker det naturlige plante- og dyreliv og dermed understøtter en bæredygtig by.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanens formål er at fastsætte nye bestemmelser for den eksisterende bebyggelse langs Hovedgaden. Planen vurderes kun at have lokal påvirkning i Ørbæk og altså ikke at kunne påvirke nabokommuner væsentligt.

Servitutter

Der er langs Hovedgaden (statsvej 704 Nyborg-Bøjden) tinglyst en deklaration om vejbyggelinje indtil 15 m fra vejmidten. På de arealer, der ligger foran vejbyggelinjen, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art (§ 40 stk. 2). Vejdirektoratet er vejmyndighed for Hovedgaden.

International naturbeskyttelse

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ca. 6 km fra det nærmeste Natura2000 område Kajbjerg Skov, der udpeget på baggrund af naturtyperne Bøg på muld, bøg på kalk, ege-blandskov og elle- og askeskov, surt overdrev og strandvolde. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

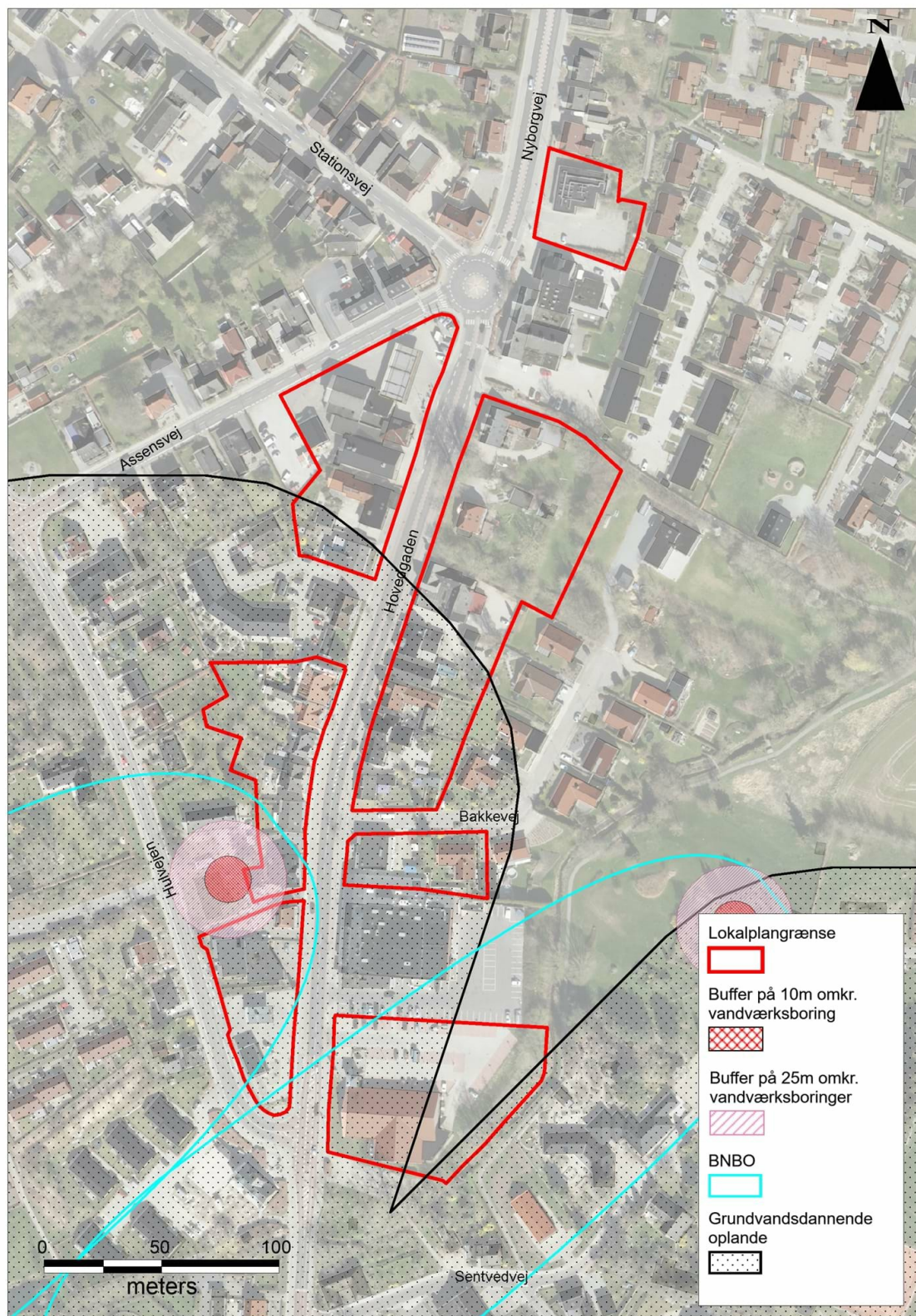
Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige drikkevandsinteresser skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Området ligger desuden inden for grundvandsdannende indvindingsopland. Størstedelen af lokalplanområdet ligger mindre end 300 m fra grundvandsboringer ved Hulvejen og Sentvedvej. En større del af den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for BNBO for disse boringer. Boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Dette kan fraviges, hvis det er godtgjort, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges. Lokalplanområdet overlapper delvis med 10 og 25 m buffer omkring boring ved Hulvejen. Indenfor en radius på 25 m omkring vandværkernes indvindingsboringer må der ikke gødes, dyrkes eller bruges pesticider til erhvervmæssige eller offentlige formål. Indenfor en radius på mindst 10 meter

omkring indvindingsboringer til almene vandforsyninger må der ikke drives virksomhed eller ske oplag eller brug af stoffer, produkter eller materialer, der kan forurene grundvandet. Se oversigtskort nedenfor.

Lokalplanområdet er udbygget.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser til beskyttelse af grundvandet inden for delområde 4, hvor der må etableres tankstationer, der kan udgøre en risiko for grundvandet.



Figur: Afgrænsning af relevante plan- og beskyttelsesforhold: Grundvand.