



Lokalplan nr. 264

For et erhvervsområde ved Odensevej 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 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	4
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	8
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger	11
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	13
2.0 Område og zonestatus	13
3.0 Anvendelse	13
4.0 Udstykning	14
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	17
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	18
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	19
Kortbilag 2 - Vejbetjening	20

BAGGRUND

De 2 eksisterende virksomheder Danrice A/S og Orskov Foods A/S har behov for yderligere areal til udvidelse af produktionen og forbedring af logistikken på udenomsarealerne. Nyborg Byråd ønsker at skabe mulighed for at virksomhederne kan udvikle sig i området og har derfor udarbejdet denne lokalplan.



LOKALPLANOMRÅDET



Eksisterende boliger indenfor lokalplanområdet.

I det eksisterende erhvervsområde ligger 2 virksomheder og 2 boliger. Erhvervsområdet udvides med 1,8 ha til i alt knap 6 ha. Indenfor udvidelsen ligger 2 boliger, så erhvervsområdet kommer til at indeholde 2 boliger som på sigt skal afvikles, hvis der opstår miljømæssige konflikter med virksomhederne, som medfører urimelige krav til miljøbeskyttelsesforanstaltninger. Planen omfatter endvidere en eksisterende lastvognsp-plads ved Ringvej.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen skal muliggøre udvidelse af erhvervsområdet i overensstemmelse med afgrænsningen af området i kommuneplanen.

Virksomhederne ønsker en anden arealfordeling mellem virksomhederne som involverer det tillagte matr. nr. 12e. Endvidere ønsker de mulighed for udvidelse af bygningsmassen med bl.a. øget lagerkapacitet, udvidelse af produktionen og renovering af administrationsdelen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet identisk med rammeområde 3.E.4 til erhvervsområde miljøklasse 2-4. Rammerne fastlægger en bebyggelsesprocent på 40, en max. bygningshøjde på 8,5 m og 2 etager.

Der udarbejdes kommuneplantillæg nr. 9 for at øge bebyggelsesprocenten til 50 og max. bygningshøjde 10 m. Kommuneplantillæg nr. 9 fremlægges sideløbende med lokalplanen.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. RE 51.19, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus og bonusvirkning

Matr. nr. 12d og 12e er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Nedrivning af bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at de 2 eksisterende boliger ved Odensevej kan nedrives og inddrages til erhvervsområdet. De 2 boliger vurderes ikke at være bevaringsværdige eller udgøre en særlig del af kulturarven.

Landskabsvurdering

Lokalplanområdet ligger jf. Kommuneplan 2013 indenfor "Større sammenhængende landskabsområde" og område med "Særlige geologiske interesser". 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.

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

Det vurderes dog, at bebyggelsen i lokalplanområdet i indtil 10 m højde umiddelbart op til Odensevej ved indkørslen til Ørbæk vil virke meget dominant i forhold til den øvrige bebyggelse i området. Lokalplanområdet bør derfor afgrænses mod det omgivende landskab med levende hegn/beplantning

af samme type som dem der allerede forefindes i området. Det vurderes samtidig, at en sådan afgrænsning af lokalplanområdet mod det omgivende landskab ikke vil tilsidesætte beskyttelsen knyttet til de landskabelige og geologiske interesser.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Beskyttede sten og jorddiger

I den nordvestlige del af lokalplangrænsen ligger et beskyttet jorddige som skal søges bevaret og indgå i de fremtidige planer.



Beskyttede sten- og jorddiger

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Lokalplanområdet trafikbetjenes af FynBus på Odensevej og via Ørbæk forbindelse til Nyborg, Svendborg, Fåborg og Odense.

Vej- og stiplanlægning

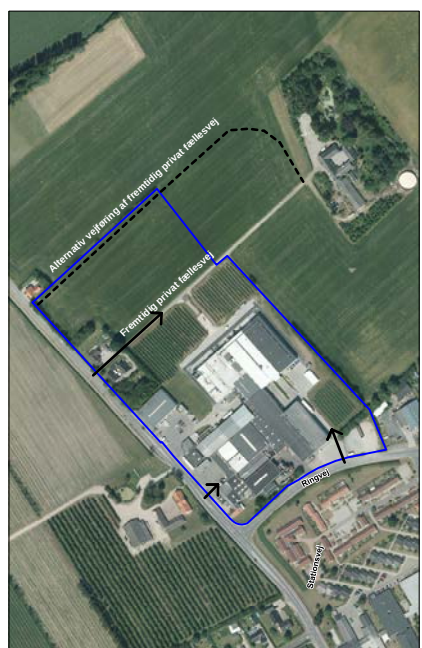
Der er vejadgang til lokalplanområdet fra kommunevejene Odensevej og Ringvej, som i den overordnede vejplan har status som primære vej.



Indkørslen til Ørbæk fra Odensevej

Langs Odensevej er der cykelbaner mod Ørbæk og dobbeltrettet cykelsti i vestlig retning i sydligside af Odensevej.

For at undgå flere overkørsler til Odensevej skal etableres adgangsvej til fordeling af trafikken i området. Udvidelsen af erhvervsområdet kan vejbetjenes af privat fællesvej som ombygges i samme trace som eksisterende vej eller kan alternativt etableret vestligst i området som vist på kortudsnit og kortbilag 2.



Vej adgang af eksisterende vej, alternativt af vestligste placering.

Afhængig af hvorledes den eksisterende virksomhed planlægges udbygget kan det være en ulempe, at virksomheden deles af en vej. Vejføringen kan fastholdes i eksisterende trace eller alternativt forlægges som vist på kortbilag 2. Adgangsvej, privat fællesvej skal udlægges i minimum 10 m bredde.

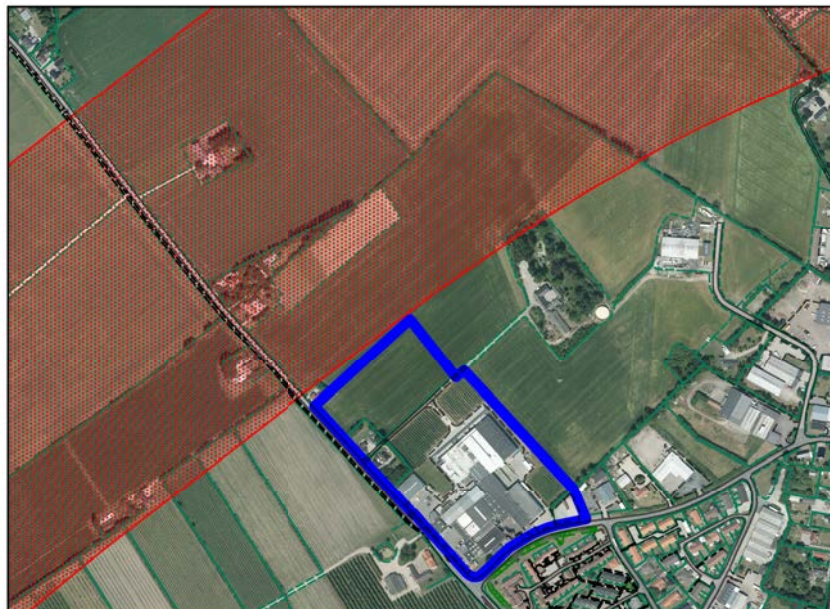
Der skal etableres svingbaner ved eksisterende eller ny private fællesvejs tilslutning til Odensevej. Alle omkostninger til ombygning, anlæg, tilslutning og svingbaner er Nyborg Kommune uvedkommende.

Ny privat fællesvej skal fastlægges så omkringliggende arealer fortsat kan udnyttes landbrugsmæssigt med div. maskiner. Overtagelse af areal til realisering af vejen skal

ske efter forhandling med og uden imkostninger for lodsejer.

Fremtidig omfartsvej

Der er reserveret areal til fremtidig omfartsvej. Reservationsarealet ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. Vejdirektoratet har oplyst, at projektet er på meget lang sigt.



Miljø

Støjforhold

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

Der er tilslutningspligt til naturgasnettet for ny bebyggelse men der kan meddeles dispensation til alternativ opvarmning biogas eller andet.

Forsyning

Den allerede udnyttede del af 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.

Den del af området som tillægges med denne lokalplan ligger uden for de områder, der i varmeforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmeforsyning.

De eksisterende boliger er fælleskloakeret, men hele området er planlagt separatkloakeret, spildevand og regnvand skal derfor separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. I området er meddelet tilladelse til bortledning af processpildevand via privat ledning til upcycling virksomheden NC-Miljø.

For at opretholde samme grundvandsdannelse i OSD som hidtil, vil kommunen stille krav om, at regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer skal nedsives, hvor det er geoteknisk muligt, og hvor det kan ske uden risiko for forurening af grundvandet og uden ulemper for naboer.

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

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Energi Fyn Net A/S.

Bæredygtighed

I overensstemmelse med Planstrategien for Nyborg Kommune skal der arbejdes på at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Bæredygtighed (grundvandsdannelse)

Området ligger i OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) men udenfor NFI (nitratfølsomt indvindingsområde), almene vandforsynings indvindingsoplande, grundvandsdannende oplande og BNBO'er (boringsnære beskyttelsesområder).

I kommunens spildevandsplan 2009-2016 er følgende overordnede mål: "Ved nyudstyknings af såvel bolig- som erhvervsområder skal der foretages vurderinger af alternative og rekreative muligheder for udnyttelse/bortskaffelse af regnvandet".

Det lokalplanlagte område udvides med 1,8 ha til i alt 6 ha. Bebyggelsesprocenten er uændret 50 %. Der regnes skønsmæssigt med en befæstelse til veje på 10 % og parkeringsarealer på 20 %. Kommunens samlede areal er 276 km², og grundvandsdannelsen er anslået til 200 mm pr. år. Den totale grundvandsdannelse i kommunen pr. år er anslået til $(276.000.000 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m}) = 55.200.000 \text{ m}^3$.

For udvidelsen af det lokalplanlagte område betyder det en skønnet befæstelsesgrad på i alt 80 %, hvor der ikke længere kan dannes grundvand $(1,8 \text{ ha} \times 80 \%) = 1,44 \text{ ha} = 14.400 \text{ m}^2$. Dvs. den totale grundvandsdannelse i kommunen reduceres med $(14.400 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m pr. år}) = 2.880 \text{ m}^3 \text{ pr. år}$ på de 1,8 ha, som omfatter udvidelsen af det lokalplanlagte område. Reduktionen svarer til et årsforbrug af grundvand til filterskyl på et middelstort vandværk.

Den totale årlige grundvandsdannelse i kommunen redu-

ceres med $(2.880 \text{ m}^3 : 55.200.000 \text{ m}^3) \times 100 = 0,005 \%$ som følge af befæstelsen af udvidelsen af det lokalplanlagte område. Denne reduktion vil kommunen afbøde ved at stille krav om, at regnvand skal nedsives fra tage og befæstede arealer, hvor det er muligt.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri – anlæg – udbygning – som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune(r).

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

Der er ikke tidligere gjort fund men 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 Kulturarvsstyrelsen 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.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

International naturbeskyttelse, bilag IV arter nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt. Der er konstateret beskyttede arter i området og lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på bilag IV.

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Lokalplanområdet er delvist udpeget som områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenet. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo uden risiko, hvis blot man følger nogle enkle gode råd.

Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser OSD og omfattet af statens vandplan,

Vandplan 1.14 Storebælt herunder planens retningslinje 40 og 41. Området ligger udenfor indvindingsopland og NFI. For at beskytte drikkevandsinteresserne kan der ikke lokaliseres virksomheder, der udgør en væsentlig risiko for de særlige drikkevandsinteresser i området, fx. Deponeringsanlæg og jordrenseanlæg. Virksomheder der udgør en risiko for de særlige drikkevandsinteresser, f.x. virksomheder der håndterer og opbevarer organiske opløsningsmidler, pesticider, olieprodukter eller andre forureningskomponenter, kan kun lokaliseres i erhvervsområdet, såfremt der foretages følgende særlige foranstaltninger for sikring mod spild eller uheld:

- Virksomhedens hjælpestoffer i form af væsker samt farligt affald (olie- og kemikalieaffald) skal til enhver tid opbevares i tæt emballage og stå overdækket på fast, tæt bund uden mulighed for afløb til kloak, jord, vandløb eller grundvand og således, at der er opsamlingskapacitet til en mængde, svarende til rumindholdet af den størst benyttede beholder. Opbevaringspladsen skal indrettes, så der kan opsamles spild, der svarer til rumindholdet af den største beholder.
- Alt håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles. Udover at dette tilføjes, skrives rammerne fuldt ud i tillægget i stedet for at de kun er suppleret med ændringer og tilføjelser.
- Der skal arbejdes for, at der ikke anvendes pesticider på udenomsarealer, bortset fra evt. rottebekæmpelse

Risikovurdering

Virksomhederne på Odensevej 14 og 16, er begge omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse 1666 af 14. december 2006 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen), på grund af deres ammoniakoplag på 5-50 tons og deres nærhed til beskyttede boliger.

Etablering af nye aktiviteter samt ændret anvendelse af bebyggelse og områder i de nære omgivelser til virksomhederne, vil i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kræve at det kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt. Fastlæggelse af området "de nære omgivelser til virksomhederne", hentes fra virksomhedernes respektive sikkerhedsdokument.

VVM

Såfremt der lokaliseres anmeldelsespligtige virksomheder jf. VVM bekendtgørelsen, screenes for om der skal udarbejdes VVM-redegørelse. Ved lokalisering af VVM-pligtige virksomheder, som f.eks. større biogasanlæg, udarbejdes en VVM redegørelser der vil blive offentliggjort særskilt.

Landbrugspligt

Ejeren af ejendommen skal søge Jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen Syddanmark om ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdet.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at der ikke er væsentlige miljøpåvirkninger. Det er alene et spørgsmål om inddragelse af dyrket landbrugsareal til udvidelse af eksisterende erhvervsområde. Endvidere er området tidligere miljøvurderet i forbindelse med kommuneplanlægningen.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) § 3 stk. 2 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 264. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort 13. oktober 2015.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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 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.nmkn.dk. Gebyret er p.t. 500 kr. Gebyret tilbagebetales hvis du får helt eller delvis medhold i din klage

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.



Orskov Foods, Ørbæk

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger,
 - at skabe mulighed for etablering af miljøklasse 2-4 virksomheder i erhvervsområdet,
 - at skabe et erhvervsområde, hvor der lægges vægt på miljømæssig forenelighed mellem virksomhederne,
 - at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme virksomhedernes behov for varierede grundstørrelser,
 - at fastlægge bestemmelser for bebyggelser, anlæg og udenomsarealer, så området får et grønt præg mod det åbne land.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 12c, 12d, 12e, 12 k, 12n, 12s og del af vejareal 7000o af Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Matr. nr. 12d og 12e er beliggende i landzone og overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål uden mulighed for indretning af boliger.
- Der må ikke drives detailhandel med dagligvarer eller udvalgsvarer.
- 3.2 Der kan inden for området etableres virksomheder miljøklasse 2-4 fremstillings og produktionserhverv, reparation, engros handel, service- og lagervirksomhed samt tilhørende administration.
- 3.2 Der kan ikke lokaliseres virksomheder, der udgør en væsentlig risiko for de særlige drikkevandsinteresser i området, fx. deponeringsanlæg og jordrenseanlæg.

Virksomheder der udgør en risiko for de særlige drikkevandsinteresser, f.eks. virksomheder der håndterer og opbevarer organiske opløsningsmidler, pesticider, olieprodukter eller andre forureningskomponenter, kan kun lokaliseres i erhvervsområdet, såfremt der foretages følgende særlige foranstaltninger for sikring mod spild eller uheld:

- Virksomhedens hjælpepestoffer i form af væsker samt farligt affald (olie- og kemikalieaffald) skal til enhver tid opbevares i tæt emballage og stå overdækket på fast, tæt bund uden mulighed for afløb til kloak, jord, vandløb eller grundvand og således, at der er opsamlingskapacitet til en mængde, svarende til rumindholdet af den størst benyttede beholder. Opbevaringspladsen skal indrettes, så der kan opsamles spild, der svarer til rumindholdet af den største beholder.

- Alt håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles.

Det betyder, at der ved lokalisering af virksomheder skal undgås en uetisk sammenblanding af erhvervstyper f.eks. håndtering af fødevarer ved siden af virksomheder der støver eller lignende uhensigtsmæssige naboskaber.

- 3.4 Uanset virksomhedsklassifikationen, skal der lægges vægt på at erhvervsvirksomhederne miljø- og støjmæssigt skal kunne indgå konfliktfri sameksistens.

4 Udstykning

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

5 Vej- sti- og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad Ringvej og Odensevej, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres yderligere overkørsler til Odensevej.

- 5.2 Privat fællesvej til Odensevej 20 eller ny privat fællesvej skal udlægges med en bredde på 10 m. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5 m.

- 5.3 Ved udlæg af den alternative ny privat fællesvej, skal nuværende private fællesvej nedlægges og ejendommene incl. Odensevej 20, vejbetjenes via denne.

Parkering

- 5.4 Der skal for den enkelte ejendom sikres parkerings-

Trace for ny privat fællesvej skal fastlægges så omkringliggende arealer fortsat kan udnyttes landbrugsmæssigt og efter forhandling med lodsejer. Den private fællesvej skal godkendes af vejmyndigheden.

arealer svarende til mindst én p-plads pr. 50 m² etageareal.

Antallet af parkeringspladser fastsættes, i henhold til, det til en hver tid gældende bygningsreglementet.

5.5 Ledningsanlæg

El til belysning af interne færdselsarealer og pladser, må alene udføres som jordledninger. Spildevand skal tilledes Ørbæk Renseanlæg. Afløbssystemet skal etableres til separatsystem. Ledninger til transport af gas og væske (f.eks. biomasse og varmt vand) mellem ejendommene skal nedgraves og der skal tinglyses deklaration til beskyttelse af ledningerne.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

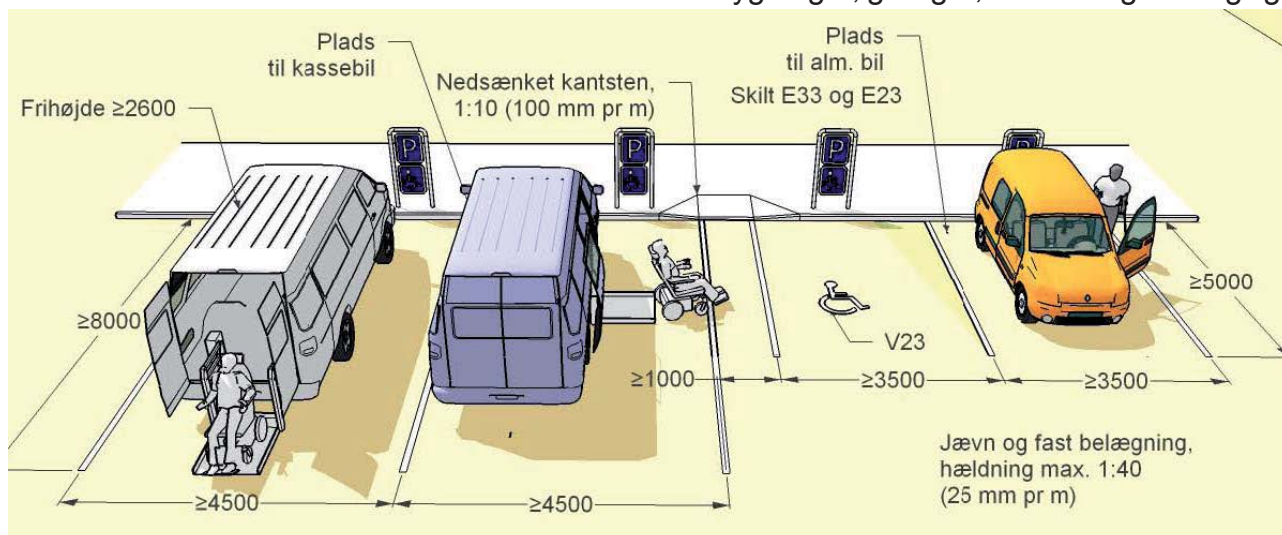
6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

6.2 Langs Odensevej er tinglyst vejbyggelinje 10 m jf. §34 Lov om offentlige veje. Byggelinje måles i forhold til vejmidte.

6.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Enkeltdelen af en bygning herunder f.eks. ventilationsanlæg og lignende kan gives en højde på 16 m over terræn, hvis det er begrundet i hensyn til produktion, miljø eller lignende.

Det kan tillades, at begrænsede dele som skorstene, siloer, tanke eller lignende enkeltdelen gives en større højde, dog max. 25 m.

6.4 Sekundære bygninger, garager, materialegårde og lig-



Principskitse handicapparkeringspladser

nende må ikke overstige 6,5 m og skal ligeledes overholde byggelinje mod veje og afstand på 5 m til skel mod nabo.

6. 5 Tekniske anlæg/installationer, skal indarbejdes i arkitekturen, eller afskærmes for omkringliggende ejendomme og veje efter nærmere godkendelse af bygningsmyndigheden.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Udformning af bygninger og anlæg på de enkelte virksomheder skal ske under hensyn til den samlede virksomheds helhedsindtryk.

7. 2 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes materialer, som er i overensstemmelse med virksomhedens karakter. F.eks. stålprofil haller eller lignende til håndværksvirksomheder, mere bearbejdede facader i stål og glas til udstillingsvirksomheder, og administrationsbygninger med f.eks. murede/pudsede facader osv.

- 7.3 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes dæmpede farver - atypiske eller skrigende farver accepteres ikke.

- 7.4 Større virksomheder med flere bygninger, anlæg som f.eks. tanke, siloer eller lignende skal fremstå som et samlet kompleks i forhold til farveholdning.

- 7.5 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen så vidt muligt integreres i bygningens arkitektur eller monteres på max. 75 % af tagfladen.

På tage med hældning skal panelerne ligge plant med tagfladen og i en samlet flade. På flade tage må panelerne sættes på stativ i max. 45 grader og 1 m over tagfladen, der skal holdes en afstand til kant på 1,5 m hele taget rundt. Panelerne skal være matsorte og ikke reflekterende på alle dele og rammer.

7. 6 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinier:

Der må kun opsættes ét større fritstående skilt eller pylon pr. ejendom/forretning/virksomhed og øvrig skiltning må kun omfatte facadeskilte og mindre henvisningsskilte.

Hvis flere virksomheder/forretninger er placeret på én ejendom skal skiltningen samles på en eller flere skilte/pyloner med fælles præg og udtryk.

Skiltning ved adgangen til en ejendom skal ske på egen grund og må kun udføres med firmanavn og logo evt. åbningstider. Skiltet må ikke overstige 1½ m² og højden må ikke overstige 1,2 m. Der kan alternativt opsættes en pylon.

Pylonen må være max. 4 m høj, bredden må ikke overstige 1,25 m. Pylonen må alene indeholde skiltning, der må ikke isættes displays til ur, termometer, lysavis eller lignende med bevægelige dele. Mindre dele må være belyst inde fra.

Ud over skilt eller pylon ved adgangen må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og evt. produkt navn, såfremt skiltning udføres som en integreret del af facaden.

Der kan tillades max. 3 stk. 10 m høje flagstænger pr. ejendom, de skal placeres samlet.

7.7 Nedrivning

Boliger beliggende indenfor lokalplanområdet tillades nedrevet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

8.1 Ubebyggede arealer, herunder p-pladser skal ved beplantning, befæstelse og belysning gives et ordentligt udseende og være pænt vedligeholdte.

8.2 Der må ikke ske oplag højere end facadehøjden på bebyggelse eller max. 3m. Der skal holdes en passende orden, og med beplantning eller andet afskærmes for skæmmende oplag.

8.3 Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse for hver enkelt ejendom foreligge en samlet plan for indretning af de ubebyggede arealer - veje, herunder brandveje og redningsarealer samt parkeringsarealer, opholdsarealer samt beplantning.

8.4 Jorddigerne vist på side 5 skal bevares i videst muligt omfang. Før der eventuelt fjernes dele af jorddigerne, skal kommunen give tilladelse til dette.

8.5 Afgrænsning mod vej og naboskel skal etableres i henhold til hegnslovens bestemmelser og som levende



Eksempler på levende hegn mod det åbne land

hegn.

Afgrænsningen mod det åbne land skal etableres som levende hegn i overensstemmelse med de øvrige levende hegn i lokalområdet.

Eksisterende levende hegn mod det åbne land skal suppleres med træer og højere buske. Plantevalget skal være egnetypiske arter som f.eks. eg, bøg, pil, tjørn, syren, røn, hyld, hassel og lignende.

Alle levende hegn må på indvendig side suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

- 8.6 Ejendomme med byggeri, tankanlæg, siloer m.m. over 8,5 m skal med plantning af træer afskærme/sløre anlæggene med træplantninger.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer være anlagt.

Hegn og udearealerne skal seneste være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Bebyggelsen skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Lokalplan nr. RE.51.19 aflyses i sin helhed.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

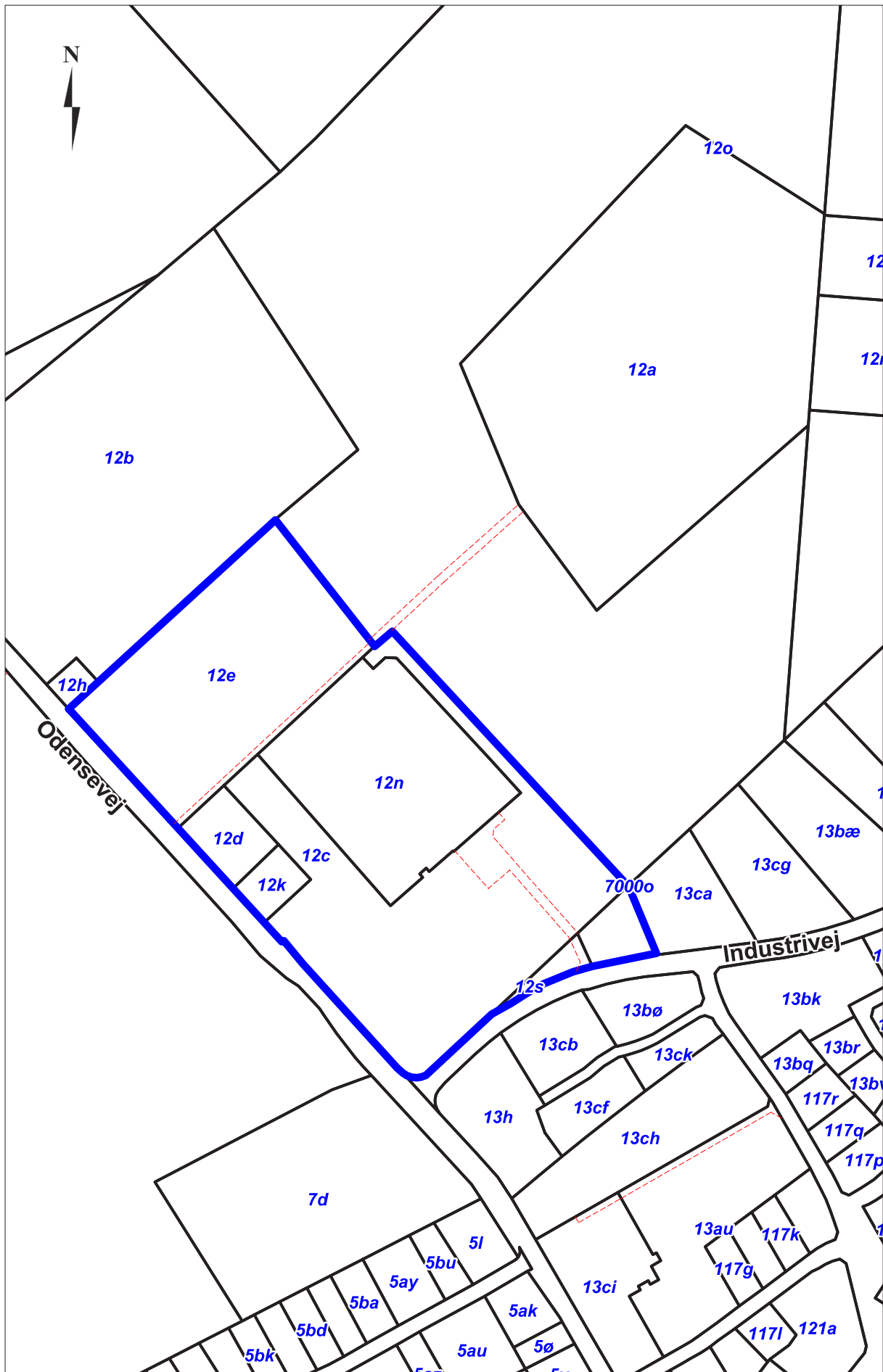
Således godkendt til offentlig fremlæggelse af Nyborg Byråd den 6. oktober 2015 og vedtaget endeligt 26. januar 2016.

P. b. v.

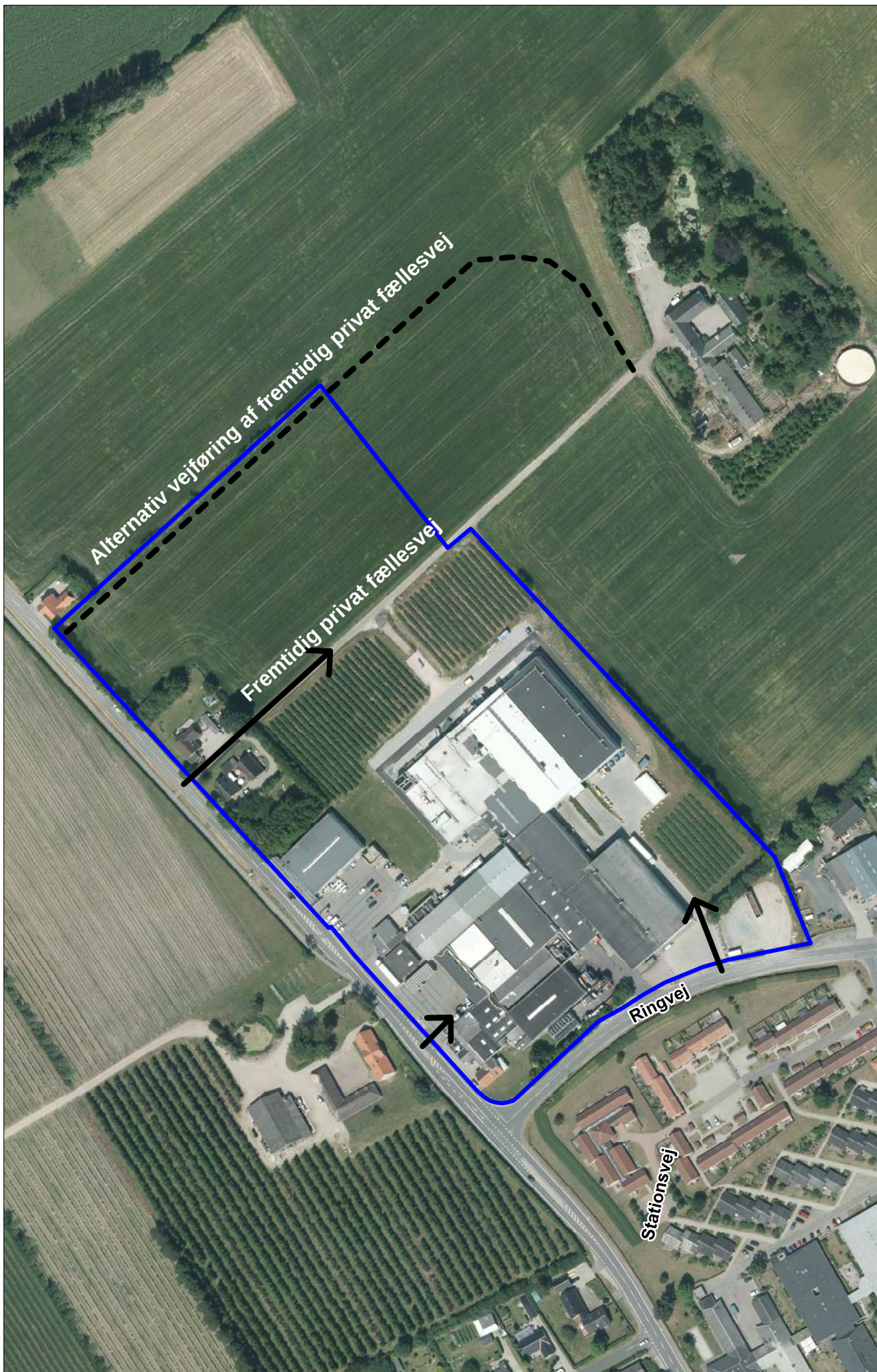
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort 2. februar 2016.



Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Vejbetjening

Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Teknik- og Miljøafdelingen
Plan og Byg

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

19. september 2018

Sagsnr.:
450-2017-15326

Sagsbehandler:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:

Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 288 for et højlager ved Danrice, Ringvej 14, Ørbæk og kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017

Byrådet har 18. september 2018 vedtaget lokalplan nr. 288 for et højlager ved Danrice, Ringvej 14, Ørbæk og kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017 endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 25. september 2018.

Planernes indhold

Lokalplan nr. 288 er udarbejdet som et såkaldt lokalplantillæg til gældende lokalplan nr. 264 fra 2016, der vurderes stadig at udgøre et tidssvarende grundlag for områdets udvikling.

Lokalplan nr. 288 giver udelukkende mulighed for etablering af et højlager på op til 25 meter indenfor et afgrænset byggefelt i tilknytning til virksomhedens faciliteter ved Ringvej 14/Odensevej 16, 5853 Ørbæk.

Lokalplanen indeholder bl.a. forskrifter om afskærmende beplantning samt krav til materialevalg for at mindske den visuelle påvirkning fra højlageret.

Der er herudover vedtaget et tillæg til Kommuneplan 2017, da den gældende kommuneplan-ramme for området, 3.E.4, kun giver mulighed for bygninger på op til 10 meters højde. Med kommuneplantillægget gives der mulighed for etablering af ét højlager på op til 30 meters højde inden for rammeområdet.

Ændringer i forhold til forslaget

I forbindelse med høringsperioden har vi modtaget 3 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i planerne.

Miljøvurdering af planerne

Lokalplan, inklusiv kommuneplantillæg, er omfattet af miljøvurderingslovens (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 8, stk. 1, da de er planer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse, og da de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål (lovens bilag 2, nr. 10, litra a). Der er derfor foretages en miljøvurdering af planerne efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Der er udarbejdet en miljørapport, der beskriver de sandsynlige miljøpåvirkninger af planerne med fokus på påvirkning af landskab og visuel påvirkning og af befolkningen og menneskers sundhed. Miljørapporten har været fremlagt ifm. høringen af planerne. I forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der bl.a. beskriver hvordan miljøhensyn er indarbejdet i planerne.

Miljørapporten og den sammenfattende redegørelse er vedlagt som bilag til lokalplanen.

Du kan klage over indholdet af miljøvurderingen. Se afsnittet klagevejledning.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Klagevejledning

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

Venlig hilsen

Per Jespersen
udvalgsformand

Søren Møllegård
vicekommunaldirektør