



LOKALPLAN NR. EE 51.11.01



ERHVERVSOMRÅDE VED SVENDBORGVEJ



Indholdsfortegnelse**Lokalplan nr. EE 51.11.01**

Lokalplanens redegørelse.

	Side
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens forholdet til anden planlægning	4

Lokalplanens bestemmelser.

§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	6
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	7
§ 5 Adgangsforhold	8
§ 6 Områdets ydre fremtræden	8
§ 7 Støj	8
§ 8 Lokalplanens retsvirkninger	9
§ 9 Vedtagelsespåtegning af forslag	10

Kortbilag.

Kortbilag nr. 1 : Lokalplanens afgrænsning

Kortbilag nr. 2 : Lokalplanens opdeling og anvendelse

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Ørbæk Kommune købte i sin tid det pågældende areal, for ved videresalg, at kunne tilgodese en bedre adgang, til de erhvervsarealer hvorpå det tidligere fjerkræslagteri lå.

Jordbrugskommisionen for Fyns Amt gav i 1994 tilladelse til, at landbrugspligten blev ophævet på en del af matr.nr.17-a Ørbæk By, Ørbæk, på betingelse af, at arealet inden den 1.februar 1999 blev inddraget til bymæssige formål. Af tinglysningsdeklarationen fremgår at såfremt arealet ikke inden 1 år herefter er inddraget, skal arealet afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom. Kommunen har i brev af 9. februar 2000 overfor Jordbrugskommisionen tilkendegivet at der vil blive udarbejdet en lokalplan for området omfattende: matr. 38-c, Ørbæk By, Ørbæk, og matr.33-e, Ørbæk By Ørbæk, når en ny kommuneplan var vedtaget.



Erhvervsarealerne set fra Svendborgvej ved byporten til Ørbæk

Samtidig med at kommunen ønsker at sikre bedre fremtidige adgangsforhold til erhvervsarealet, ønsker kommunen at etablere et plantebælte langs området, for at give en ”pænere facade” som indkørsel til byen, fra det fredede herregårdslandskab ved Ørbæklunde.

På den modsatte side af Svendborgvej ligger et parcelhuskvarter Slotsvænget, indrammet af et fredet stendige.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved Svendborgvej 27 i Ørbæk, og grænser op til et område der er udlagt som erhvervsområde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er ikke medtaget i kommuneplanen, hvorfor der samtidig med denne lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg, der i rammeplanen udlægges til erhvervsområde og sammenlægges med (EE 51.10). Rammebestemmelserne giver mulighed for anvendelse til erhvervsformål (herunder detailhandel og butikformål), men lokalplanen vil udlægge området således at der ikke kan bebygges på arealet.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre øget støj, der vil være i konflikt med det nærmest liggende eksisterende boligkvarter (Slotsvænget), da der ikke påregnes produktion på stedet. Arealet skal alene anvendes til vejadgang til de eksisterende erhvervsbygninger der er nabo til lokalplanens areal og til beplantningsbælte mod det åbne land. Endvidere fastlægger lokalplanen at der ikke kan bebygges på området.

Da lokalplanområdet udlægges som *eksisterende erhvervsområde (EE)* i kommuneplanens rammer, skal vejledende støjgrænser 60, 60 og 60 db(A), jvf. kommuneplanen, rammeplan, fig. B1 - *Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs*) overholdes.

For det eksisterende boligkvarter Slotsvænget, der ligger på den modsatte side af Svendborgvej, er støjgrænserne 45, 40 og 35 db(A).

Der forventes ikke at være adgangsstøj til området fra Svendborgvej, i forhold til Slotsvænget, da der skønnes et besøgstal på langt under 500 besøg pr. dag til virksomheden.

Vejstøjen fra Svendborgvej ligger ligeledes under en påvirkning fra 500 biler pr.dag eller under 65 db(A).

Lokalplanområdet grænser endvidere op til det åbne land, hvor der på arealet ifølge lokalplanen, skal etableres et tæt - 5 m bredt plantebælte. Den eneste umiddelbare nabo er beboelsen til en landbrugsejendom, hvor støjgrænserne for enkeltboliger i det åbne land er 55, 45 og 40 db(A).

Det eksisterende erhvervsområde, som lokalplanens areal skal forbedre vejadgangen til, er udlagt med støjgrænserne 60, 60 og 60 db(A).

Zoneforhold

Lokalplanområdet vil med den endelige vedtagelse overgå fra landzone til byzone.

Vejadgang

Til lokalplanområdet etableres vejadgang fra Svendborgvej i henhold til aftale med Fyns Amt; Regionsudvalget. På mødet den 10. februar 1994 med amtet, blev det vedtaget at give tilladelse til etablering af en ny overkørsel, når virksomheden (det tidligere fjerkræslagteri) erhverver arealet omfattet af denne lokalplan, og hvis den eksisterende overkørsel til det tidligere fjerkræslagteri i km 23,690 nedlægges og således flyttes og erstattes af en ny.

Der er i medfør af Vejloven fastsat særlige adgangsbestemmelser og der er tinglyst byggelinier langs ldv. 710, Svendborg-Ørbæk, Svendborgvej.

I forbindelse med en dispensation i 1994 fra de fastsatte adgangsbestemmelser langs landevejen, har landevejsbestyrelsen ved Fyns Amt også fremsat krav om etablering af ubrudt hegn langs skellet mod Svendborgvej – ikke alene mellem overkørslerne ved km 23,650 og 23,673 (nærværende lokalplanforslags skel mod Svendborgvej), men også mellem overkørslerne i km 23,690 og km 23,740. Det vil bl.a. sige, at den oplukkelige port ved km 23,690 ikke mere må benyttes, når den ønskede overkørsel i km 23,673 åbnes for trafik.

I øvrigt henvises til brev af 21. februar 1994 fra Fyns Amt, Regionsudvalget, til Ørbæk Kommune, j. nr. 9-02-3-710-1-93.

Spildevand

Ejendommen skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes evt. med drikkevand fra Ørbæk vandværk.

Varmeplanlægning

Ejendommen skal tilsluttes ledningsnet fra Naturgas Fyn I/S.

Ophævelse af landbrugspligten

Matrikelnummer 38 c Ørbæk by, Ørbæk og matr. nr. 33 e, Ørbæk By, Ørbæk er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens §2. Det er derfor en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen i Fyns Amt giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.

BESTEMMELSER**Lokalplan nr. EE 51.11.01**

Lokalplan for et nyt område til lokale erhvervsformål i Ørbæk by.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til lokale erhvervsformål.
- at sikre bedre adgangsforhold til nabovirksomheden Svendborgvej 27.
- at give mulighed for etablering af et plantebælte som byafgrunding.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:

38 c Ørbæk By, Ørbæk

33 e Ørbæk By, Ørbæk

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen, forbliver det på kortbilag nr. 1 viste område overført til byzone.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til *Eksisterende Erhvervsområde (EE)* (erhvervsformål herunder butiksformål). Der må kun udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, en gros handel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
- 3.2 Lokalplanområdet må ikke bebygges.
- 3.3 Lokalplanområdet kan kun anvendes til vej- og parkeringsforhold for virksomheden, beliggende på ejendommen - Svendborgvej 27.
- 3.4 Der skal udlægges et mindst 4 meter bredt plantebælte mod det åbne land – (ikke mod Svendborgvej) som vist på kortbilag nr. 2, bestående af hassel, eg og bøg.
- 3.5 Der skal mod Svendborgvej etableres et tråd hegn i 1m højde, foran et plantebælte af bøg, der på grund af oversigtsforhold ikke må være højere end 1 m.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Lokalområdet kan sammenlægges med ejendommen Svendborgvej 27, matr. nr. 17 g, Ørbæk By, Ørbæk.
- 4.2 Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Adgangsforhold

- 5.1 Der gives vejadgang til området fra Svendborgvej, under forudsætning af at indkørslen til naboejendommen Svendborgvej 27, samtidig nedlægges. (se redegørelsen side 4 og 5 - *Vejadgang*.
Vejadgang fra Svendborgvej som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Senest ved overdragelsen til nabovirksomheden på Svendborgvej 27, skal der tinglyses en deklaration om fri oversigt til Svendborgvej – ved overkørselens tilslutning til Svendborgvej.

§ 6 Områdets ydre fremtræden

- 6.1 Skiltning og reklamering på grunden må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Støj

- 7.1 Indenfor lokalplanområdet skal følgende grænser for støjpåvirkning overholdes:

Dag: 60 db(A), Aften 60 db(A), Nat: 60 db(A).

§ 8 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra den 12. Marts 2002) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget (i henhold til bestemmelsen i Planlovens § 17, stk. 2).

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 8. januar 2002 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 8. januar 2003.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

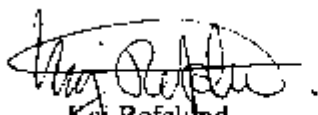
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensation er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 9**Vedtagelsespåtegning af forslag**

- 9.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse
den 8. januar 2002.

På kommunalbestyrelsens vegne:



Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

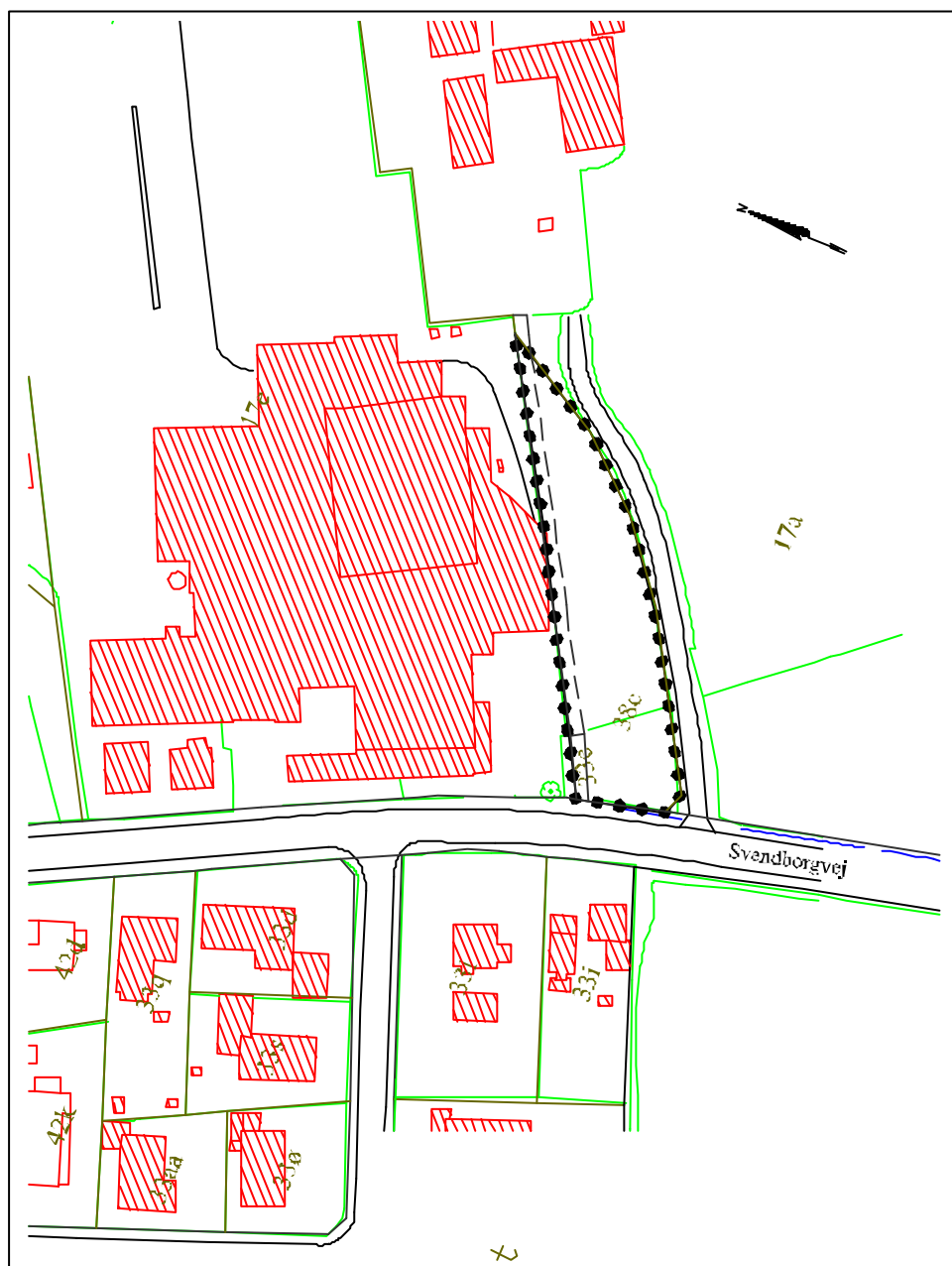
- 9.2 Endelig vedtagelse af lokalplan nr. EE 51.11.01 den 9. april 2002.
På kommunalbestyrelsens vegne:



Kaj Refslund
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

Kortbilag nr. 1 – Lokalplanens afgrænsning

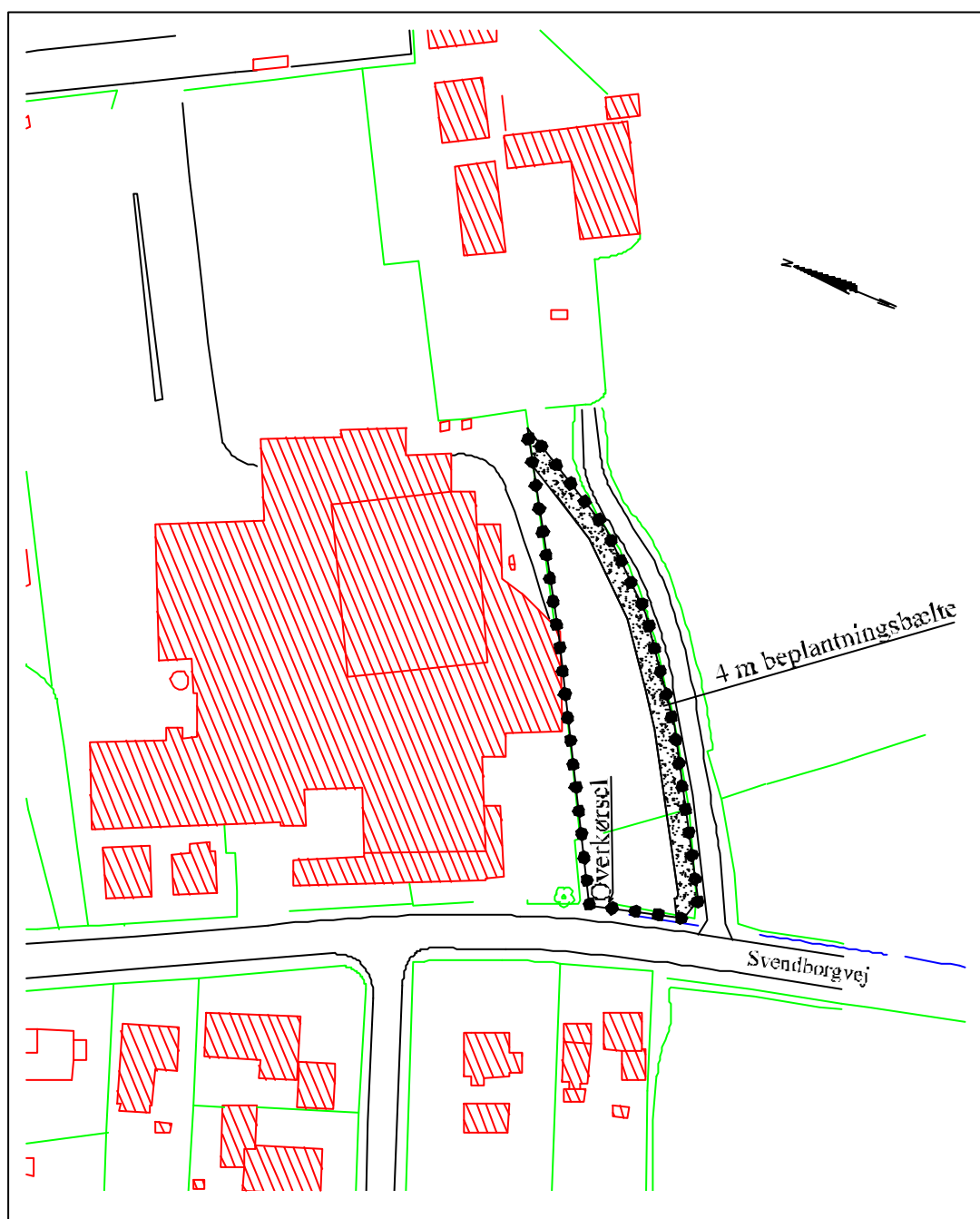
38c

Matrikelskel/nr.



Lokalplanområde

Kortbilag nr. 2 – Lokalplanens opdeling og anvendelse



Beplantning



Lokalplanområde