



Lokalplan nr. 267

SuperBrugsen, Hovedgaden 21, 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	5
Forhold til anden planlægning	5
Tilladelse fra andre myndigheder	10
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger	12
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	13
2.0 Område og zonestatus	13
3.0 Anvendelse	13
4.0 Udstykning	13
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	14
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	15
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	17
11.0 Tilladelse fra andre myndigheder	17
Vedtagelsespåtegning	17
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	18
Kortbilag 2 - Situationsplan	19
Kortbilag 3 - Facader	20

BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af lokalplan for at muliggøre en udvidelse af SuperBrugsen. SuperBrugsen er p.t. 1800 m² inklusive personalefaciliteter og en kælder under den ældste del af bygningen. Butiksarealet ønskes i første omgang udvidet med ca. 500 m² i forbindelse med en mindre udvidelse og ombygning. På længere sigt kan kælderarealet sløjfes helt eller delvist og ejendommene på Hovedgaden 19 og Bakkevej 2 nedrives til fordel for SuperBrugsen.

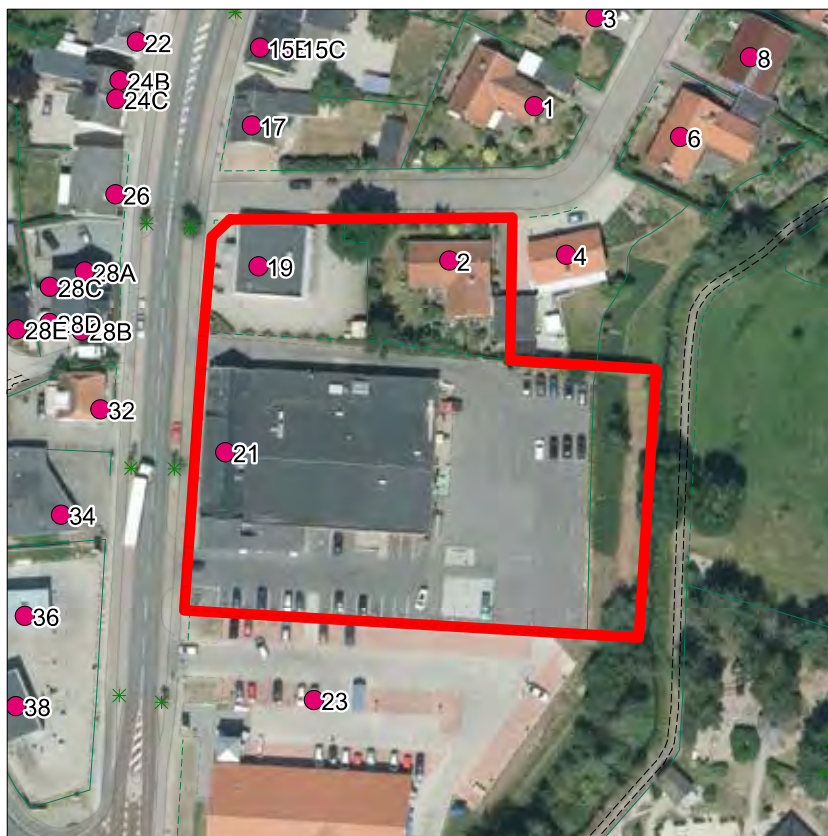
LOKALPLANOMRÅDET

Hovedgaden 19 er tidligere bank og er nu udvalgswarebutik, Bakkevej 2 er eksisterende bolig, der ønskes inddraget til SuperBrugsen. Lokalplanområdet udgør knap 6.400 m² og heraf indgår ca. 500 m² som naturområde i ådalen. Lokalplanområdet er vist på nedenstående kortudsnit.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at udvide SuperBrugsen til max. 2.300 m² butiksareal, hvilket udløser 92 p-pladser svarende til 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal. Parkeringsarealet er anlagt i sammenhæng med Nettos p-plads, de 2 pladser bruges i en fælles deleløsning.

Hovedgaden 19 og Bakkevej 2 kan på sigt inddrages i Su-



Lokalplanområdet bestående af Hovedgaden 19 og 21 samt Bakkevej 2



perBrugsens areal i takt med at butikken udvides.

Butiksarealet kan udvides til 2.300 m² + max. 200 m² personalefaciliteter.

SuperBrugsen har før udvidelsen 150 m² personalefaciliteter og 270 m² kælder som er medregnet i de 1800 m². Såfremt kælderen sløjfes kan de 270 m² tillægges butiksarealet på terræn.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.C.1. Område 3.C.1 er udlagt til centerformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Ørbæk for så vidt angår butiksarealbehov, afgrænsning af bymidten og maksimalt tilladte butiksstørrelser. Max. tilladte butiksstørrelser fremgår tillige af kommuneplanens rammer. Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 12, der indeholder redegørelse for detailhandel jfr. planlovens bestemmelser. Kommuneplantillægget fremlægges sideløbende med lokalplanforslaget i offentlig høring.

I kommuneplantillægget tilpasses afgrænsningen af den økologiske forbindelse gennem ådalen til de eksisterende forhold, så afgrænsningen alene omhandler de grønne arealer mod ådalen.

Der har været afholdt foroffentlighed i perioden 1. september til 1. oktober 2015 jfr. planlovens § 23c.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den del af den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus og bonusvirkning

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger 8 km fra kysten og derfor uden for kystnærhedszonen.

Bevaringsværdige bygninger/nedrivning

Der er ikke indenfor lokalplanområdet udpeget nogen bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal opføres i gadelinje eller tæt på gadelinje for at bevare den bymæssige karakter langs Hovedgaden.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m kirkebyggelinje. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri over 8,5 m i højden eller byggeri der på anden måde kan forstyrre kirkens omgivende landskab.

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Der er regionale busforbindelser fra Ørbæk til Ringe, Fåborg, Svendborg, Odense og Nyborg. Desuden er der lokaltrafik i Ørbækområdet med forbindelse til og fra Nyborg.

Vej- og stiplanlægning

Den eksisterende overkørsel til SuperBrugsen fra Hovedgaden fastholdes. Overkørsel til Hovedgaden 19 sløjfes fra Hovedgaden og kørende adgang til Hovedgaden 19 kan fremover alene ske fra Bakkevej.

På sigt inddrages Hovedgaden 19 og Bakkevej 2 i det samlede areal til p-plads, varelevering m.m. Det vil kræve et selvstændigt projekt til godkendelse ved vejmyndigheden.

Udbygningsaftale

Der indgås ikke en udbygningsaftale. Alle omkostninger til regulering af overkørsler m.m. er Nyborg Kommune udekommende.

Miljø

Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig anvendelse af naboområdet - det nye lokalplanlagte naboområde ved Højvænget er boligområde med vejledende støjgrænser 45, 40 og 35 dB(A). Øvrige naboområder mod nord og vest er det åbne land med støjgrænserne 55, 45 og 40 dB(A). Lokalplanområdet har vejledende støjgrænser som 55, 45 og 40 dB(A).

Detailhandelsplanlægning

Der er udarbejdet rapport "Arealbehov for Ørbæk bymidte" for afdækning af butiksarealbehovet frem til 2026.

Ca. 80 % af lokalplanområdet er beliggende indenfor bymidteafgrænsningen i Ørbæk. Bymidteafgrænsningen udvides med ejendommen Bakkevej 2, der er erhvervet sammen med Hovedgaden 19 med henblik på udvidelse af SuperBrugsen. Justering af bymidteafgrænsningen er indarbejdet i tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013.

Ørbæk har ca. 1.800 indbyggere, indbyggertallet har været konstant stigende de seneste 10 år og i følge befolkningsprognosen forventes en befolkningstilvækst på 280 personer i Ørbæk by. I oplandet til Ørbæk er opgjort et befolkningstal på ca. 4.700 personer, der forventes at falde med 420. Det betyder samlet set, at det årlige forbrugsgrundlag udvides med 12 mio. kr. i det nære opland men falder ca. 15 mio. kr. i de øvrige dele af oplandet.

Udviklingen i oplandet viser jf. rapporten "Arealbehov for Ørbæk bymidte"

Der forventes en reduktion i indbyggertallet på ca. 140 personer i perioden 2014-2026. Udviklingen skal ses i sammenhæng med, at indbyggertallet i Ørbæk vokser med ca. 280 personer, men at indbyggertallet i det øvrige opland forventes at falde med knap 420 personer.

- Forbruget på dagligvarer og udvalgsvarer stiger.
- Internethandlen med dagligvarer og udvalgsvarer stiger,
- Handelsbalancen over for omverdenen vurderes at være på stort set samme niveau i 2026 som i dag.
- Arealintensiteten vurderes at være på stort set samme niveau i 2026 som i dag.
- Der er behov for ca. 600 m² mere dagligvareareal i 2026 end i dag.
- Der er behov for ca. 200 m² mere udvalgswareareal i 2026 end der er i dag.

Der er allerede planlagt en ny dagligvarebutik på 1.000 m² i Ørbæk bymidte. Den nye dagligvarebutik vil dække behovet for dagligvareareal i Ørbæk de næste 12 år. Som nævnt vurderes omsætningen i den nye butik dels at blive hentet fra de eksisterende butikker i Ørbæk, fra det stigende forbrugsgrundlag og fra andre butikker i byerne nær Ørbæk. Hvis den nye dagligvarebutik Hovedgaden 1 etableres, vil der kun være et yderligere behov for dagligvareareal på ca. 100 m² de næste 12 år.

I Ørbæk har dagligvarebutikkerne en forholdsvis høj arealintensitet på ca. 40.300 kr. pr. m². I de fleste andre byer er arealintensiteten for dagligvarebutikkerne nærmere 30-35.000 kr. pr. m². Det vurderes, at arealintensiteten for dagligvarebutikkerne vil falde til et niveau, der i højere grad svarer til

andre byer. Arealintensiteten forventes at være ca. 35.000 kr. pr. m² i 2026.

Hvis udviklingen af den nye dagligvarebutik på Hovedgaden 1 alligevel ikke viser sig mulig, vil den udvikling, der bedst støtter op om den eksisterende detailhandel i Ørbæk, være en udvikling med en udvidelse af en eller flere af de eksisterende dagligvarebutikker.

Beregningerne af arealbehovet i Ørbæk i perioden 2014-2026 viser, at der er behov for ca. 600 m² til nyt dagligvareareal og ca. 200 m² til nyt udvalgsvareareal. Hvis der etableres en ny dagligvarebutik på 1.000 m² vil behovet være ca. 1.100 m² til nyt dagligvareareal og ca. 200 m² til nyt udvalgsvareareal. En ny dagligvarebutik vil tiltrække mere omsætning uden for Ørbæk end udvidelser og mindre butikker ville gøre. Derfor vil arealbehovet være lidt højere, hvis der etableres en ny dagligvarebutik på 1.000 m².

Fra BBR kan opgøres, at der er nedlagt butiksarealer på ca. 170 m² indenfor bymidten, som kan udnyttes et andet sted indenfor bymidten.

Bymiljøet

Ørbæks bymidte er oprindeligt opstået langs Hovedgaden. På trods af butikslukninger af små udvalgsvarebutikker er det lykkedes at bevare udtrykket af byens hovedstrøg, med landevejen der passerer gennem

Der skal fortsat arbejdes med det visuelle byudtryk, hvor bebyggelse i gadelinje langs Hovedgaden skal fastholdes og indpasses i gadebilledet i form og udtryk.

I arbejdet med Strategisk Bydesign Ørbæk er der lagt vægt på at fastholde Hovedgaden som bygade med den blanding af butikker og boliger som er naturlig for en centerby. Det ønskes at skabe liv i gaden bl.a. ved brug af dele af fortovsarealet til ophold, udstilling osv.



Forsyning

Varme

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde, ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand

Området er fælleskloakeret. Afledningskoefficienten er 0,3, hvorfor tag- og overfladevand skal neddroles på grunden inden tilslutning til det offentlige system.

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 Energi Fyn.

Bæredygtighed

Der arbejdes i kommunen med en strategi for, hvordan Nyborg kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag.



Dels ved at fokusere på sundhed og klima og dels gennem bæredygtig planlægning, byggeri mm. I forbindelse med indretning af de ubebyggede arealer skal fortrinsvis vælges klimatilpassede løsninger til håndtering af regnvand.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumslovens § 27

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.



Områdets sydlige del er omfattet af 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje.

Fortidsmindebeskyttelse

Lokalplanområdet er delvist omfattet af 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje i forhold til brønden på det gamle mejeri.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke åbeskyttelseslinje langs Ørbæk Å.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af 300 m kirkebygge-linje. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri over 8,5 m, det vurderes derfor ikke at der vil være en forskel sammenlignet med de eksisterende forhold.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Der er ikke konstateret beskyttede dyr eller planter indenfor lokalplanområdet.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne forinden undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen bør indgrebet ske udenfor yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske udenfor denne periode, skal bygningen vurderes af

en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Vejbyggelinje

Vejmyndigheden skal søges om tilladelse efter vejlovens § 40 til den del af det ønskede byggeri, der ligger på linje med eller bag den nuværende facadelinje langs Hovedgaden. Ligeledes forudsætter enhver form for terrænregulering mindre end 3 m fra vejskel tilladelse fra vejmyndigheden efter vejlovens § 73 stk. 3.

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Der er ikke registreret forurening indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger indenfor områdeklassificeret areal. I byerne er jorden ofte lettere forurenede. Forureningen er ikke værre, end at man kan leve og bo der uden risiko, hvis blot man følger nogle enkle gode råd.

Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen, så vi undgår at få evt. forurening spredt mere og der skal foretages enkelte foranstaltninger ved byggeri.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser indenfor indvindingsopland til Ørbæk Vandværk. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger i forbindelse med gennemførelse af planen.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 10.12.2015) § 3 stk. 2 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 267. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 27. september 2017.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

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

Eventuel klage 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.

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

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.

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål

- at muliggøre en butiksudvidelse af SuperBrugsen på Hovedgaden i Ørbæk,
- at fastlægge karakteren af de omkring liggende udearealer til varelevering, p-pladser, vareudstilling, kundevognsskure m.m.
- at få området tilpasset i harmoni med omgivelserne, Ørbæk Ådal, Bakkevej, Hovedgaden og Netto's p-plads.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 14 af, 14 bh og 33 c Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til centerformål i form af detailhandelsbutikker og erhvervsarealer til brancher der indgår i udpegning af bymidter.

Bruttobutiksarealet må ikke overstige 2.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal samles matrikulært til én ejendom.
- 4.2 Udstykning til opdeling i flere virksomheder kan kun ske såfremt afstande til skel i forhold til gældende bygningsreglement kan overholdes.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske af eksisterende overkørsel fra Hovedgaden.
- 5.2 Der er tinglyst vejbyggelinje på 15 m. Indenfor vejbyg-

Hovedgaden er statsvej. Alle ændringer der vedrører vejen skal godkendes af Vejdirektoratet.

gelinjen, der måles fra vejens midterlinje med tillæg på 1½ x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 m til passage, må der ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter, herunder flagstænger o.lign., uden vejmyndighedens tilladelse.

Parkering

- 5.3 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til min. 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal heraf mindst 3 handicapparkeringspladser heraf 2 pladser til kassevogne. Handicapparkering skal placeres så tæt på butikkens indgangsparti som muligt og indrettes efter gældende regler om tilgængelighed.

Anlæg af p-pladser skal ske forholdsmæssigt i takt med udbygningen af Superbrugsen.

Parkeringspladsen skal godkendes af vejmyndigheden forinden den tages i brug.

Stier

- 5.4 Der kan etableres et trappeanlæg og en passage over Ørbæk Å til sammenhæng med det offentlige rekreative stianlæg langs åen.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Der kan etableres daglivarebutik med max. bruttobutiksareal 2.500 m² eller udvalgswarebutik max. 2.000 m².

Ejendommene Hovedgaden 19 og Bakkevej 2 nedrives i takt med fuld udnyttelse af området.

- 6.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Langs Hovedgaden kan tillades indtil 2 etager. Langs Bakkevej må bebyggelse kun opføres i en etage.
- 6.3 Bebyggelse skal følge facadelinjen mod Hovedgaden for at fastholde udtrykket af bymiljø.
- 6.4 Kundevoognsskure kan placeres fritstående på p-pladsen, øvrige bygninger og overdækninger skal være sammenhængende med butiksbygningen.
- 6.5 Tekniske anlæg/installationer, skal integreres i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse skal fremstå som en helhed med harmoniske facader i farver og materialer.

Større flader i facaderne skal brydes op. Opbrydningen kan ske ved anvendelse af felter med begrønning i form af lodrette wirer der overgros af klatrende planter eller større kvadratiske felter som en del af skiltningen jf. pkt. 7.2.

Skiltning

- 7.2 Skiltning skal tilpasses arkitekturen og facadernes udformning.

Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/opklæbning dækkes mere end 25%. Der må opklæbes løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer, når det er hele eller dele af forretningens skiltning.

Der må ikke opsættes pladeskilte. Der må alene anvendes gennemlyste skiltebogstaver på facaden, max. højde 0,40 m, dog tillades et større begyndelsesbogstav. Skiltebogstaverne må monteres på en bagplade. Der må ikke opsættes lysskilte.

Der må monteres max. 2 x 3 faste plakattramper til udsmykning i alt 17 m² som vist på illustration af facade på kortbilag 3

Der må max. opsættes 2 stk. bannere på 1,5 x 2 m.

Der må opsættes max. 3 flagstænger á 10 m, såfremt de opsættes i en gruppe. Der må flages med virksomhedens navn, logo eller dannebrog, der må ikke flages med reklameflag for produkter. Der må kun flages med bløde flagduge uden afstivning.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Skråningsarealet mod Ørbæk Å skal fastholdes som grønt naturområde

Der kan etableres et trappeanlæg med passage over Ørbæk Å til forbindelse med offentlig sti langs åen.

Etablering af anlægget kræver særskilt tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

- 8.2 Ved etablering af støttemure på grund af terrænforskelle og eventuel støjafskærmning skal tilstræbes en begrønning af anlæggene.

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealerne være anlagt.

Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmemforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 10.1 Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by, Ørbæk aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i § 2.

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

11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Anlæg i forbindelse med Ørbæk Å og ådalen forudsætter tilladelse fra Nyborg Kommunes vandløbsmyndighed.
- 11.2 Bebyggelse og andre faste anlæg inden for vjebyggelinjen samt terrænreguleringer mindre end 3 m fra vejbyggelinjen forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden.

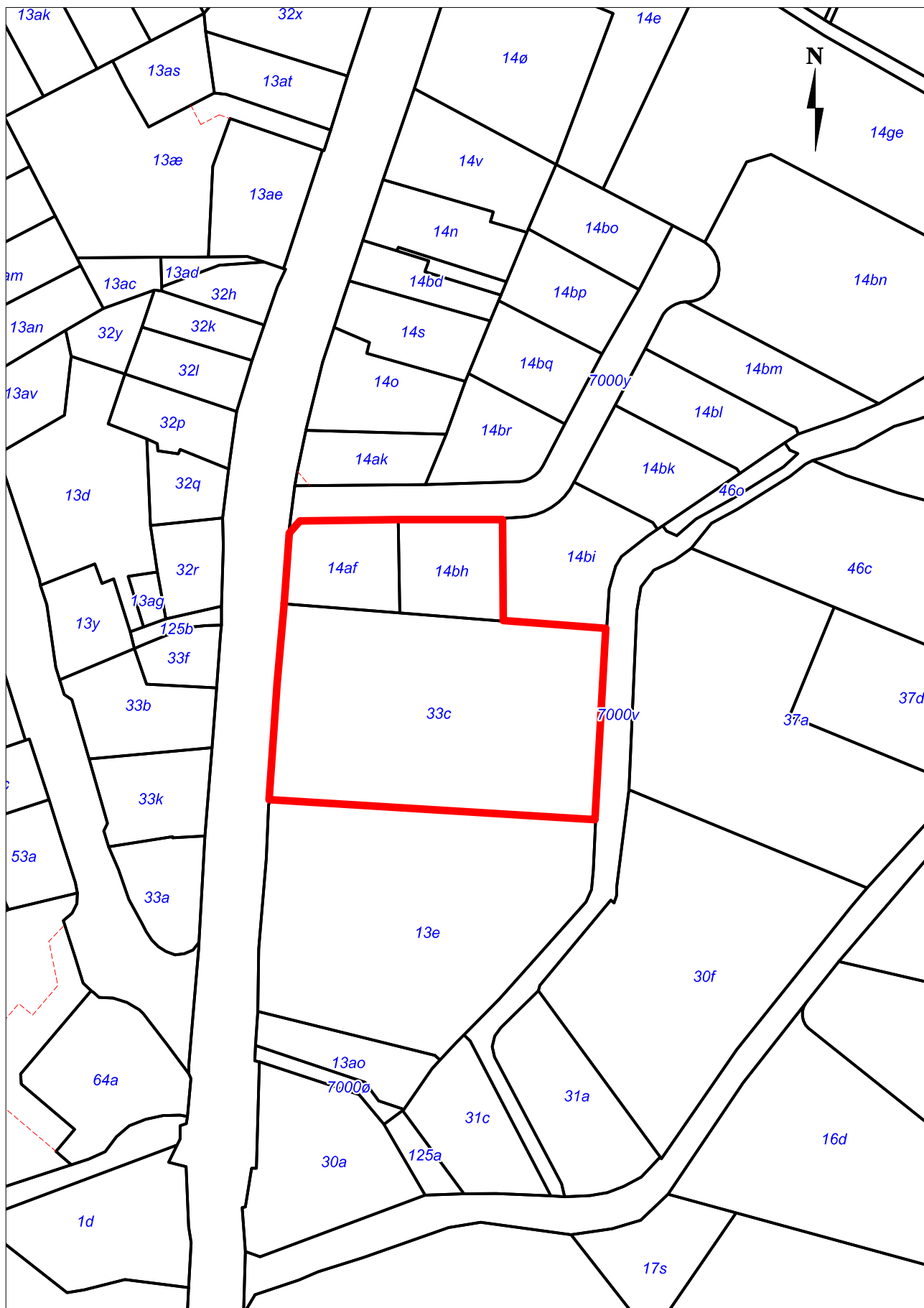
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Nyborg Byråd 20. september og fremlagt i offentlig høring fra 27. september til 22. november 2016 vedtages således endeligt af Nyborg byråd 20. december 2016.

P. b. v.

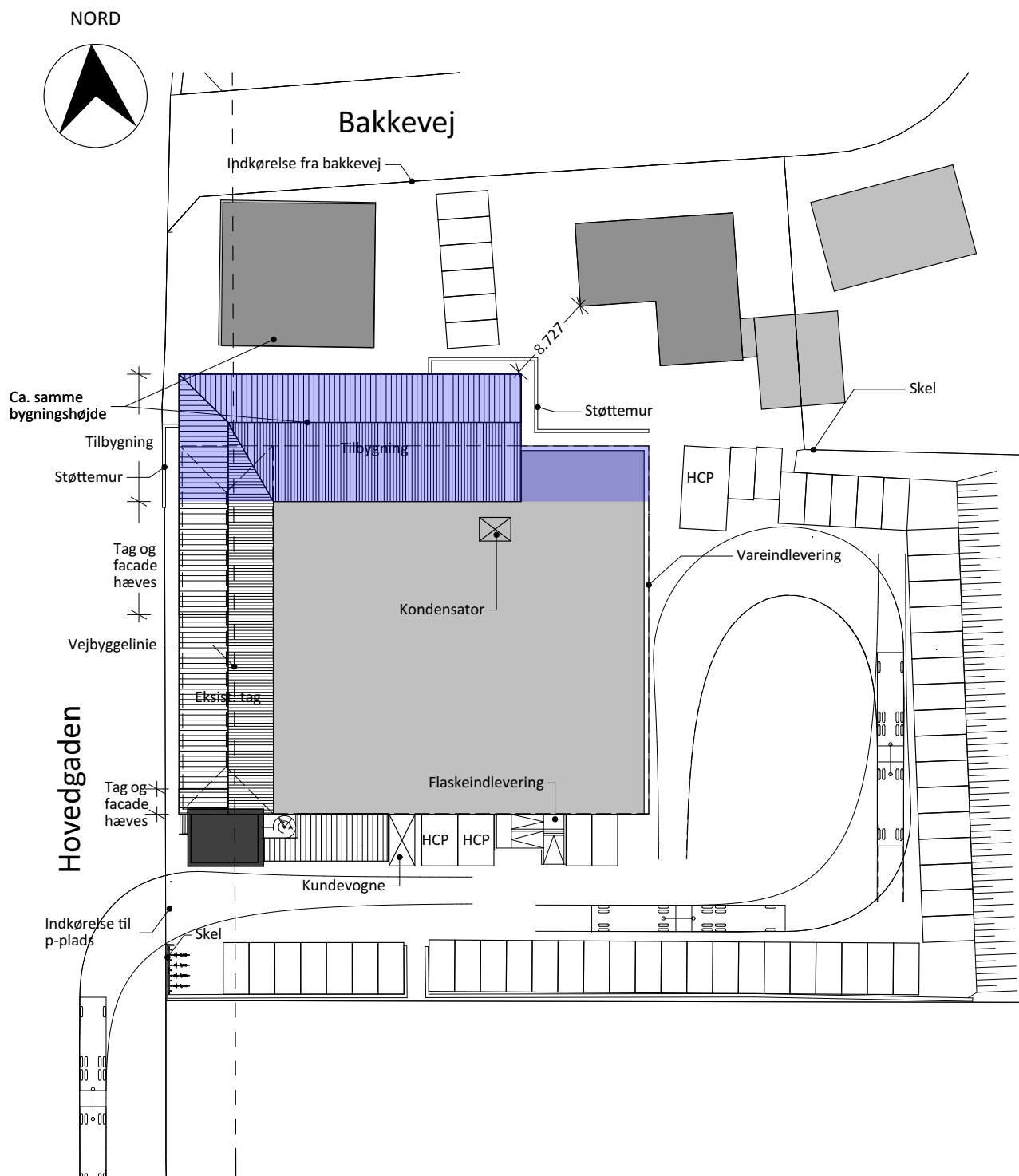
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

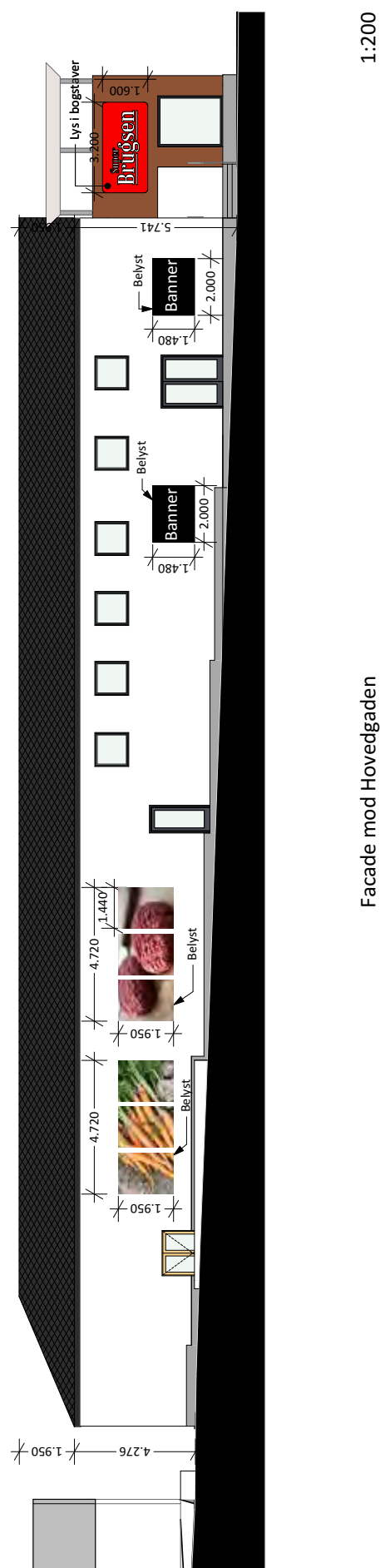
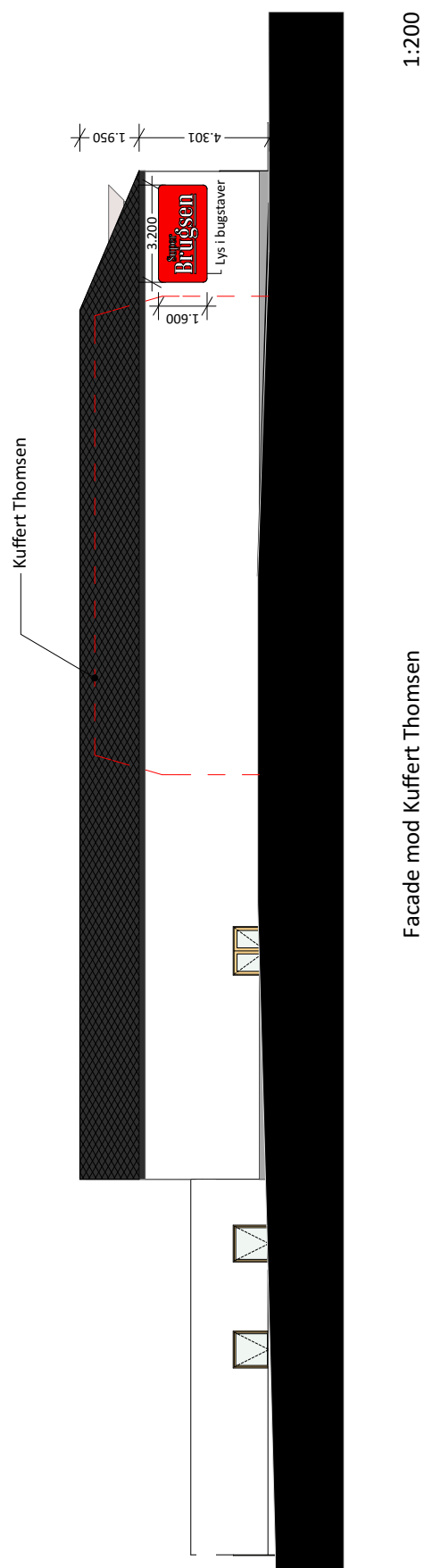


0 30 60 m

Kortbilag 1 - matrikelkort



Kortbilag 2 - Situationsplan



Kortbilag 3 - Facader



Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk