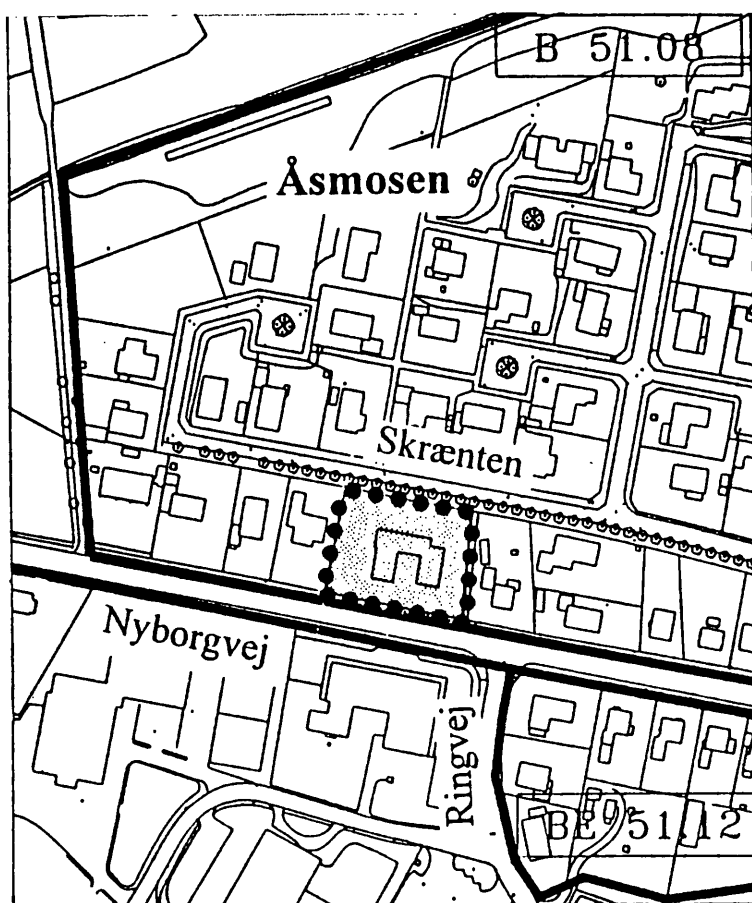
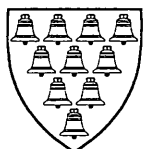




LOKALPLAN NR. BE 51.23.01



**BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE
AUTOGÅRDEN, NYBORGVEJ, ØRBÆK.**



ØRBÆK KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING 1997

Lokalplan nr. BE.51.23.01

Ændring af anvendelse af matr. nr. 14 d, Ørbæk By, Ørbæk

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN BE.51.23.01 ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLANENS REDEGØRELSESR

Side

Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens retsvirkninger	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	8
§2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	8
§3	Områdets anvendelse	8
§4	Udstykninger	9
§5	Adgangsforhold	9
§6	Bebyggelsens omfang og placering	9
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§8	Ubebyggede arealer	10
§9	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§10	Ophævelse af byplanvedtægt nr. 2	10
§11	Støjforhold	10

Vedtagelsespåtegning

Bilag:

Redegørelse for planens forhold til grundvandsinteresser i området

Redegørelse for støjforhold

Redegørelse for kemikalieaffald

Kort over lokalplanområdet

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

Ørbæk kommunalbestyrelse ønsker at etablere et nyt område til blandet bolig- og erhvervsformål i Ørbæk by, således at en eksisterende anvendelse som beboelse samt automobilhandel med tilhørende værksted kan fortsætte.

Uanset at der i kommuneplanen er udlagt erhvervsområder, anser kommunalbestyrelsen det for legitimt, at virksomheder, der fortrinsvis henvender sig til strøgkunder, ønsker at placere sig i nærheden af en stor trafikåre, og den aktuelle ejendom skønnes velegnet til den nuværende anvendelse, hvis en sådan virksomhed overhovedet skal indpasses i Ørbæk by.

Virksomheden kræver et areal af en vis størrelse, og med en vis facadelængde. Begge krav kan opfyldes på matr. nr. 14d.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 3 til Ørbæks Kommuneplan 1995 - 2006.

Områdets beliggenhed

Området er beliggende som en enklave i område B 51.08, i dette områdes vestlige periferi.

Området grænser til kommunevej/ -sti og hovedlandevej på de tre sider og til et parcelhus på den fjerde side.

Området ligger i udkanten af Ørbæk by, og det er alene hovedlandevejen, der adskiller det fra erhvervsområde EE 51.16.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at muliggøre, at den nuværende anvendelse af ejendommen matr. nr. 14d, der er baseret på en dispensation fra byplanvedtægten, kan fortsætte, samt at muliggøre, at bygningerne moderniseres og udbygges, således at ejendommens karakter af nedlagt landbrug mindskes.

Den eksisterende vejadgang til Nyborgvej ændres ikke.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1993 - 2005 for Fyns Amt

Lokalplanen ændrer ikke områdets status som byzone

Kommuneplanen for Ørbæk kommune 1995 - 2006

Der er udarbejdet tillæg nr. 3 til kommuneplanen, der ændrer lokalplanområdets anvendelse fra B 51.08 - eksisterende boligområde, delvist udbygget - til BE.51.23 - blandet bolig- og erhvervsområde.

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed og anden form for virksomhed, der ikke medfører særlige gener i form af støj-, lugt- eller luftforurening.

Der må kun tillades virksomheder, som overholder støjniveauværdierne for erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed.

Den eksisterende udnyttelse af en del af bygningen til boligformål kan fortsætte.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m. Der tillægges dog kommunalbestyrelsen kompetance til at fravige disse bestemmelser, når konkrete forhold taler derfor.

Støjforhold

Den planlagte anvendelse for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulig udnyttelse af naboområdet, svarende til byplanvedtægt nr. 2. (Se bilag med redegørelse for støjforhold).

I Lokalplanforslaget var området støjæssig udlagt med de vejledende grænseværdier for støjbelastninger, der i følge kommuneplanen er gældende for det tilstødende boligområde BE 51.08. Dette var ud fra den vurdering, at det støjæssige niveau kunne klares indenfor samme støjgrænser som i boligområdet.

Efter at lokalplanforslaget har været fremlagt til offentlig høring, i indsigelsesperioden, er der fremkommet 19 indsigelser fra beboere, i det boligområde, der grænser op til lokalplanens afgrænsning.

Indsigelserne fra beboerne udtrykker blandt andet bekymring for fremtidig øget støj i området.

På den baggrund, ønsker Kommunalbestyrelsen at tage hensyn til beboernes bekymring for, om støjniveauet kan holdes indenfor de samme grænser som i boligområdet.

Den endelige lokalplan vil derfor i støjæssig henseende, blive ændret i forhold til lokalplanforslaget, så de støjæssige grænseværdier bliver 55 dB, 45 dB, 40 dB.

Da støjgrænserne således hæves, i forhold til lokalplanforslaget, pålægges det ejeren af ejendommen, i forbindelse med den øvrige planlagte bygningsudvidelse, at etablere en effektiv støjfaskærmning i en højde af 1.8 meter mod: boligvejen Skrænten.

I det tilfælde, at området nord for ejendommen, mod matr. 14 gp udnyttes erhvervsmæssig, skal der også her mod naboen, etableres en effektiv støjfaskærmning i en højde af 1.8 meter.

Støjfaskærmningen skal, i skel til boligområdet B 51.08, til enhver tid, opfylde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. For tiden er disse, som angivet i Kommuneplanen for boligområder henholdsvis 45 dB, 40 dB og 35 dB.

Dokumentation, for at grænseværdierne overholdes, pålægges ejeren, i form af en støjmåling, hvis der efter Kommunalbestyrelsens skøn er hold i evt. naboklager over støj fra virksomheden.

Zoneforhold

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Trafikplanlægning

Der gives fortsat helt uændret vejadgang til lokalplanområdet fra hovedlandevej Nyborgvej.

Der er tinglyst byggelinie langs hovedlandevejen.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er kloakeret med tilslutning til det mekanisk-biologiske og kemiske rensningsanlæg i Ørbæk by.

Lokalplanområdet er medtaget i kommunens spildevandsplan.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med drikkevand fra Ørbæk vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes. Bebyggelsen vil blive tilsluttet Naturgas Fyn I/S ledningsnet.

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 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs fra 13.08.1997) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

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 18.06.1997 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 18.06.1998.

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.

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

Lokalplan for et nyt område til lokale erhvervsformål i Ørbæk by

I henhold til Planloven - lbek. nr 746 af 16/8-1994 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område:

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til blandet bolig- og erhvervsformål
- at sikre mulighed for ændret anvendelse af eksisterende bygninger efter nærmere fastsatte retningslinier
- at sikre, at den muliggjorte anvendelse af området ikke medfører øgede miljøgener.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 14d, Ørbæk by, Ørbæk.

Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver det på kortbilaget viste område i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel, administration, fremstillingsvirksomhed og anden form for virksomhed, der ikke medfører særlige gener i form af støj-, lugt- eller luftforurening.

Den eksisterende delvise anvendelse til boligformål kan bibeholdes.

Der må normalt ikke placeres virksomheder, der oplagrer eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter indenfor lokalplanens område.

Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering indenfor området i ganske særlige tilfælde, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted, uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn.

Disse virksomheder bør, hvis det er muligt, også placeres udenfor drikkevandsområderne.

§4 UDSTYKNINGER

Lokalplanen fastsætter ikke nogen speciel begrænsning i retten til at udstykke ejendomme i lokalplanområdet.

§5 ADGANGSFORHOLD

Ejendomme i lokalplanområdet vejforsynes fra hovedlandevej 212, Nyborgvej.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40

bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8.5 meter.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Området skal til stadighed holdes i pæn og ryddelig stand.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, doden kop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan do også andre farver anvendes.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Udendørs oplag af materialer til brug i virksomheden må ikke forekomme.

Det er tilladt at placere genstande, beregnet til salg, på ubebyggede arealer, når dette ikke sker på en måde, der efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for ejere af ejendomme i nærområdet.

I skel mod boligvejen Skrænten, etableres en beplantning i form af en hurtigvoksende hæk foran støjafskærmningen, i en højde af 1,8 meter, for at bevare boligkvarterets karakter langs lokalplanens afgrænsning.
(Se vedlagte kortbilag)

§9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves byplanvedtægt nr. 2 for lokalplanområdet.

§11. STØJFORHOLD

Virksomheder i lokalplanområdet skal til enhver tid overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.
(Se bilag for støjredegørelse).

Virksomheden indenfor lokalplanområdet skal overholde følgende grænser for støjpåvirkning:

I lokalplanens område:

Dag: 55 dB(A)	Aften: 45 dB(A)	Nat: 40 dB(A)
---------------	-----------------	---------------

I nabo-området for boligbebyggelse:

Dag: 45 dB(A)	Aften: 40 dB(A)	Nat: 35 dB(A)
---------------	-----------------	---------------

Ejeren af ejendommen, skal etablere en effektiv støjafskærmning i en højde af 1,80 meter, mod boligvejen Skrænten. (Se kortbilag for placering).

Hvis området nord for ejendommen, mod matr. nr. 14 gp, udnyttets til erhvervs formål, skal der også her opsættes støjafskærmning.

Støjafskærmningen skal, til enhver tid, opfylde Miljøstyrelsens krav til støjgrænser for boligområder, ved skel.

Kommunalbestyrelsen kan forlange dokumentation for de overholdte støjgrænser.

Redegørelse for støjforhold

På matr. nr. 14d drives der i dag virksomhed med klargøring, reparation og salg af brugte personautomobiler.

Virksomheden har aldrig beskæftiget mere end et par mand.

Det er ejerens hensigt at foretage en større investering i forretningen. Det er planen at ombygge den eksisterende værkstedsbygning til udstillingslokale, mens klargøringsværkstedet flyttes til en nyopført bygning i flugt af boligfløjen og øst for denne. Bygningen vil blive krævet opført på en sådan måde, at støjemissionen holdes under de af Miljøstyrelsen til enhver tid fastsatte grænser for blandet bolig og erhverv.

Da værkstedsfunktionen i hovedsagen er begrænset til nyere person automobiler, vil der kun i begrænset omfang blive tale om anvendelse af værktøj, som er særligt støjende, og virksomheden må være indstillet på, at vinduer, døre og porte vil skulle holdes lukkede, når der arbejdes i værkstedet, således at støjemissionen holdes på et minimum.

Den påtænkte værkstedsbygning vil blive krævet opført med portåbninger mod syd, og der vil blive forlangt etableret en effektiv støjafskærmning, som vist på kortbilaget.

Den påtænkte udnyttelse af bygningerne vil således efter kommunalbestyrelsens skøn ikke bevirke nogen støjgener for ejere eller brugere af naboejendomme.

Kommunalbestyrelsen har herved især været opmærksom på, at nærliggende bebyggelse i forvejen er belastet af den uafskærmede hovedlandevej.

Note

De vejledende grænser for støjemission, som er gældende på tidspunktet for fremlæggelsen af forslag til tillæg til kommuneplan og lokalplan, fremgår af Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder.

De relevante støjgrænser (dB) er for blandet bolig og erhverv

mandag - fredag 0700 - 1800	mandag - fredag 1800 - 2200	alle dage 2200 - 0700
lørdag 0700 - 1400	lørdag 1400 - 2200	
søn- og helligdage 0700 - 2200		
55 dB	45 dB	40 dB

Redegørelse for kemikalieaffald

Den tilladte virksomhed omfatter ikke virksomhed, som medfører risiko for, at der vil opstå forhold, som er i strid med affaldsdepotloven, og der findes ikke registrerede affaldsdepoter i området. Virksomheden er undergivet den lovpligtige ordning vedrørende opbevaring og aflevering af spildolie, ligesom afløbssystemet vil blive udformet på en sådan måde, at der ikke afledes olieprodukter til dette.

Redegørelse for planens forhold til grundvandsinteresser i området

Det område, der er omfattet af nærværende tillæg til kommuneplanen ligger ikke indenfor et beskyttelsesområde omkring vandværksboring.

Den anvendelse af området, der tillades, vil ikke kompromitere vandindvindingsinteresser i området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 10. juni 1997

På kommunalbestyrelsens vegne



Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. BE.51.23.01. den 9. september 1997.

På kommunalbestyrelsens vegne



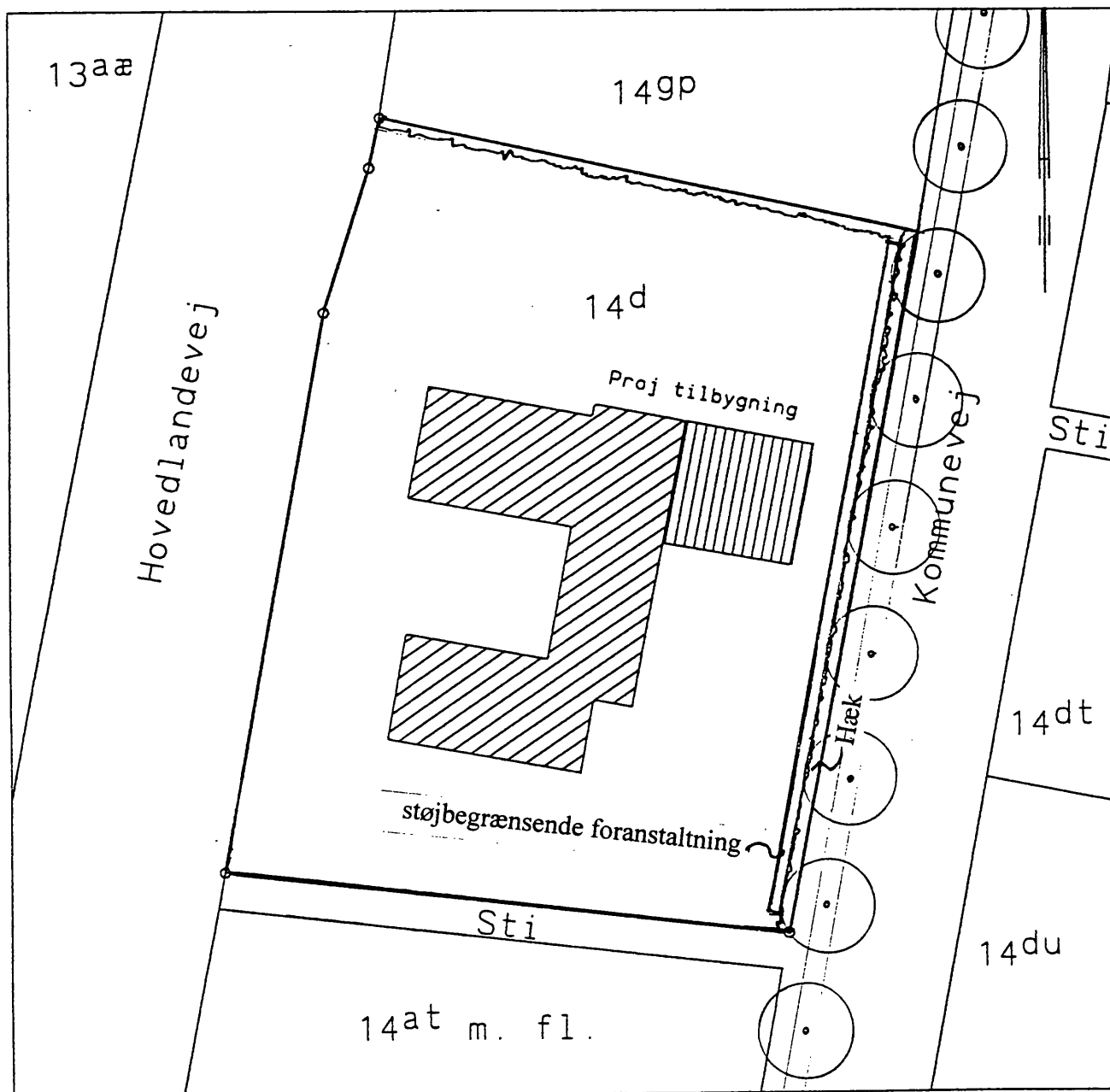
Jens Jørgen Pedersen
borgmester



Hans H. Knudsen
kommunaldirektør

Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. BE 51.23.01 den 17. september 1997.

0 10 20 meter



LANDINSPEKTØR, CAND JUR LARS NØRGAARD, RINGE

Matr.nr.: 14d
 Ejerlav: Ørbæk By, Ørbæk
 Adresse: Nyborgvej, 5853 Ørbæk
 Ejerlavskode: 41-18-53
 Kommune: Ørbæk
 Kommunekode: 495
 Amt: Fyn
 Udført: 20-05-1997
 Målforskel: 1:500

Tegningstekst:
 LOKALPLAN BE 51.23.01
 Kortbilag: Lokalplanområdet

