



Lokalplan nr. 252

Boligbebyggelse i Ørbæk ved Stationsvej og Banestien

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	10
Lokalplanens retsvirkninger	10
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	12
2.0 Område og zonestatus	12
3.0 Anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
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	16
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	17
Kortbilag 2 - Lokalplankort	18
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	19

BAGGRUND

Nyborg byråd har besluttet at udarbejde lokalplanen i forbindelse med salg af de to ejendomme ved det tidligere rådhus i Ørbæk og Banestien 2 til en boligforening, der ønsker at opføre en ny boligbebyggelse på stedet.



LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende som vist på forsiden og beslaglægger et areal på ca. 5.700 m². En del af området består af det offentlige vejareal Banestien samt offentlig sti, der ud over lokalplanområdet betjener de to selvstændige boligparceller Banestien 3 og 5.

På arealet ligger det tidligere Ørbæk Rådhus i 2 etager med tilhørende p-arealer. Byrådet ønsker ikke længere at anvende bygningerne til den kommunale administration, og bebyggelsen vil med realiseringen af lokalplanen blive nedrevet og erstattet af en ny boligbebyggelse.



På Banestien 2 ligger det gamle posthus. Der er tale om en bevaringsværdig bygning, der skal genanvendes i sit oprindelige arkitektoniske udtryk.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen skal muliggøre, at det gamle rådhus nedrives delvist, og at der i stedet opføres en ny boligbebyggelse i 2 etager bestående af ca. 16 boliger.

Boligbebyggelsen opføres som en randbebyggelse i gule blødstrøgne tegl med sort listedækket tagpap på taget.

Lokalplanen skal sikre, at den eksisterende bevaringsværdige bygning, Banestien 4 (det gamle posthus) kan anvendes til boligformål samt fællesfaciliteter, uden at bygningens bevaringsværdier tilsidesættes.

Vejadgang til området skal ske fra Banestien samt Kløvervej. De nødvendige parkeringspladser anlægges mod Banestien og sekundært mod Kløvervej, som vist på Figur 1.

Den eksisterende karakteristiske blodbøg bag det gamle rådhus bør bevares og så vidt muligt indgå som et centralt element i bebyggelsens haveanlæg.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.BL.1.

Område 3.BL.1 er udlagt til boligformål med mulighed for blandet bolig og erhvervsbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende Byplanvedtægt nr. 2 for det pågældende område.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Bevaringsværdige bygninger

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jf. § 17 i lov om bygningsfredning.



Indenfor lokalplanområdet er udpeget 2 bevaringsværdige bygninger (Banestien 4, - se Kortbilag 2).

Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen, og der laves bevarende bestemmelser for om- og tilbygning samt vedligeholdelse.

Nedrivning af bebyggelse

Med nærværende lokalplan gives der mulighed for at nedrive Ørbæks gamle rådhus, hvor dog den eksisterende kælder genanvendes. I stedet skal der opføres boligbyggeri med et tilsvarende bygningsvolumen.



Banestien 4 - Det gamle Posthus

Trafikplan

Kollektiv trafikplanlægning

Der er busholdeplads på Stationsvej umiddelbart ved lokalplanområdet.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Banestien og fra Kløvervej, som vist på kortbilag 2 og 3.

De nødvendige parkeringspladser til bebyggelsen skal anlægges i princippet som vist på Kortbilag 3.

Miljø

Trafikstøj i boligområder

Der er ikke udført trafiktællinger i området. Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" bør den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58 dB Lden, overholdes i forureningsfølsomme områder. Lokalplanområdet er beliggende i et område med blandet bolig og erhverv, med en overvejende andel af boliger. Erhvervet består af let erhverv som håndværker. Vejene omkring lokalplanområdet betjener primært de omboende og anvendes generelt ikke som gennemfartsvej. På baggrund af disse forhold kan det forventes at trafikstøjen i området er forholdsvis lavt og det er derfor kommunens vurdering af den vejledende støjgrænseværdi for trafikstøj på 58 dB Lden overholdes i lokalplanområdet.



Banestien

Støjforhold

Det lokalplanlagte område skal anvendes boligformål. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" er anført vejledende grænseværdier for bo-



Figur 1 : Illustrationsplan

ligområde, svarende til 45 dB(A) i dagperioden, 40 dB(A) i aftenperioden og 35 dB(A) i natperioden. Anlæg til betjening af boligerne (f.eks. ventilationsanlæg) vil ved korrekt opførelse, overholde disse støjgrænseværdier.

Forsyning

Varme:

Lokalplanområdet ligger i område med kollektiv varmesforsyning i form af naturgas. Ny bebyggelse der opføres som lavenergibygning, kan tilsluttes naturgasnettet eller opvarmes med vedvarende energi, som f. eks. jordvarme eller solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevand:

Området er fælleskloakeret. I den gældende spildevandsplan 2009-2016 er der ikke planlagt separat kloakering.

Nyborg Kommune arbejder i øjeblikket med en klimatilpasningsplan og en efterfølgende revision af spildevandsplanen. Der tages derfor forbehold for en evt. senere ændring til separat kloakeret område. Det anbefales derfor allerede nu at indtænke separat kloakering med evt. egen håndtering af regnvand.

Ved afledning til fælleskloak skal der gøres opmærksom på at afledningskoefficienten for området er 0,25.

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.

Vand:

Lokalplanområdet ligger i et område, der forsynes med vand fra Ørbæk Vandværk. Ny bebyggelse forudsættes tilsluttet ovennævnte vandværk.

El:

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.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse som lavenergiklasse 2015.

I forbindelse med indretning af de ubebyggede arealer skal klimatilpassede løsninger vælges til håndtering af regnvand.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri ikke vil have en negativ indvirkning på 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, Landskab og arkæologi, 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, Landskab og arkæologi, på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Naturbeskyttelsesloven

Området er ikke omfattet af beskyttelseslinjer jf. naturbeskyttelsesloven.



Figur 2: Facade set fra Banestien

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.

Lokalplanen vurderes ikke at være til skade for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Miljøloven

Forurening/Jordforureningslov

Lokalplanområdet er udpeget som områdeklassificeret areal.

I byerne er jorden ofte lettere forurenet. 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 i regionplanen udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes.

Der er tale om et eksisterende udlagt område i byzone, og anvendelsen til boligformål vurderes ikke at medføre øget risiko for forurening af grundvandet i forhold til den tidligere anvendelse (offentlig administration).

Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse vurderes derfor ikke at være i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.



Figur 3: Facade set fra havesiden

Risikovurdering

I Ørbæk by er der 2 risikovirksomheder; Orskov Foods (tidligere Ørbæk Mostfabrik) og Danrice A/S. For begge virksomheder gælder et konsekvensområde på 200 meter, idet hver virksomhed har et oplag på mellem 5 til 50 tons ammoniak. Kommunen skal derfor under planlægning i nærmiljøet til de 2 virksomheder tage hensyn til konsekvensområdet.

Lokalplanen er beliggende mere end 100 meter fra konsekvensområdet, hvorved det ikke er nødvendigt at vurdere om udnyttelsen af planområdet er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

MILJØVURDERING

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil give anledning til væsentlige miljøproblemer i forhold til den tidligere anvendelse af området (offentlige formål/rådhus). Trafikbelastningen begrænses i forbindelse med den ændrede anvendelse.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 587 af 24. september 2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 252. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 7. januar 2014

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 skriftligt til:

Nyborg Kommune, sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune videresender klagen til Naturklagenævnet.

Klagen skal være Nyborg Kommune i hænde inden 4 uger efter lokalplanens offentliggørelse eller modtagelse af afgørelse om planens endelige vedtagelse. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske indenfor 6 måneder.

Vejledning til klageformular 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.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling.

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.



Figur 4: Gavlfacade mod sydvest

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

1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre nedrivning af det gamle rådhus.
- at muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse i 2 etager som erstatning for den tidligere bebyggede (Det gamle Rådhus).
- at sikre at den eksisterende bevaringsværdige bygning, Banestien 4 (Det gamle posthus) ikke nedrives, og at om- og tilbygning samt vedligeholdelse sker med respekt for bygningens bevaringsværdi.
- at den karakteristiske blodbøg i området så vidt muligt bevares.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 116, 121a og 121i Ørbæk by, Ørbæk, samt alle parceller, der udstykkes fra disse ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i Delområde I og II, som vist på Kortbilag 2.
- 3.2 Delområde I og II må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter. Boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog ske opdeling i ejerlejligheder.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

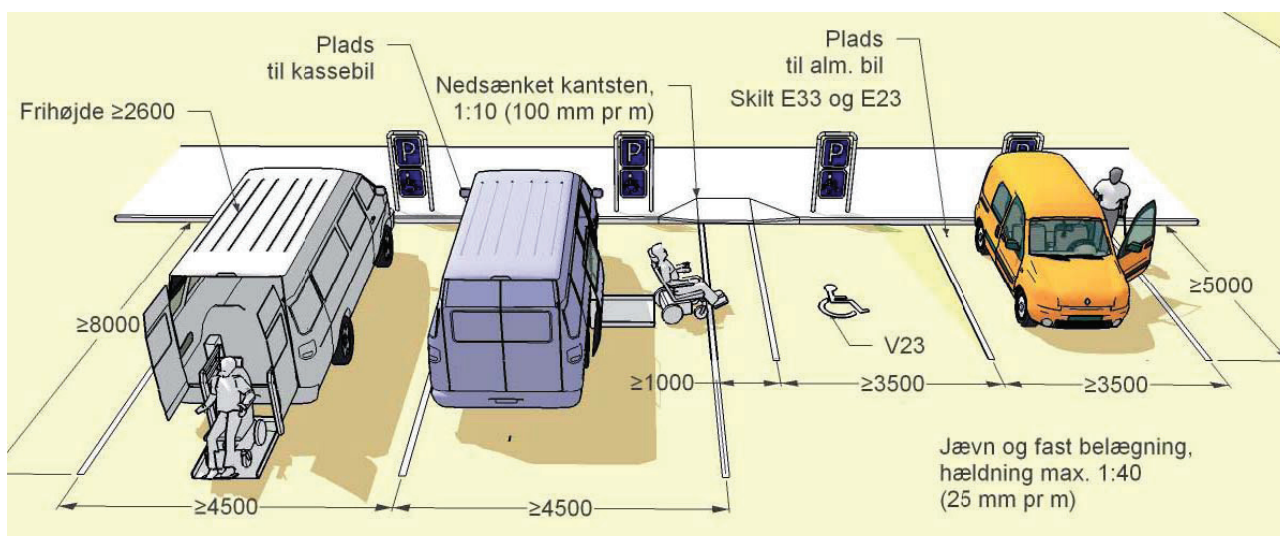
- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stationsvej/Banestien og Kløvervej, som vist på Kortbilag 2 .

Parking

- 5.2 Antallet af parkeringspladser fastsættes i henhold til, det til en hver tid gældende, bygningsreglement.
- 5.3 De nødvendige parkeringspladser, herunder handicap-parkering, etableres i princippet som vist på Kortbilag 2 og 3 samt Figur 5.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Inden for lokalplanområdet kan der etableres max 20 boliger med tilhørende fællesfaciliteter, depotrum, affaldsøer mv. med et samlet etageareal på max. 2.000 m².
- 6.2 Inden for Delområde I kan der etableres et etageareal på max. 1.600 m².
- 6.3 Inden for Delområde II kan der etableres et etageareal på max. 400 m².
- 6.4 Ny boligbebyggelse i Delområde I skal placeres inden for det på Kortbilag 2 viste byggefelt.
Boligbebyggelsen skal opføres i max 2 etager med sadeltag med en taghældning og et bygningsmæssigt udtryk i princippet som vist på Figurene 2, 3 og 4.
- 6.5 Nødvendige fællesfaciliteter samt depotrum til de enkelte boliger i Delområde I etableres i kælderplan (eksisterende kælder under det gamle rådhus).
Der skal etableres et depotrum pr. bolig på min. 5 m².



Figur 5: Principskitse handicapparkeringspladser

- 6.6 Tekniske anlæg, installationer, solceller og lign. skal indarbejdes i arkitekturen.
- 6.7 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse som lavenergiklasse 2015.
- 6.8 Alle adgangsforhold skal indrettes under hensyn til bevægelseshæmmede.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde I:

- 7.1 Bebyggelsen skal gives et arkitektonisk udtryk i overensstemmelse med principperne vist på lokalplanens illustrationer.
- 7.2 Ny boligbebyggelse inden for delområdet skal opføres som muret byggeri og fremstå med gule blødstrøgne tegl kombineret med felter med mønstermurværk, - i princippet som vist på Figurene 2, 3 og 4.
- 7.3 Tage skal udføres med sort listedækket tagpap med mulighed for at integrere solceller i arkitekturen.
- 7.4 Trappetårn og sekundære bygninger etableres med sort træbeklædning.
- 7.4 Tagrender, nedløbsrør og inddækninger skal udføres i zink eller stål.
- 7.5 Altaner og altangange skal udføres med værn i glas.

Delområde II:

Der gælder følgende særlige bestemmelser for de på Kortbilag 2 markerede bevaringsværdige bygninger:

- 7.5 Bygningerne må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.
- 7.6 Bygningen skal fremstå i blank mur. Alle muredetajler skal bevares.
- 7.7 Ved omlægning af taget skal det nye tag have samme udformning som det originale, med hensyn til materiale, taghældning, valm og opskalkning. Gesimser skal bevares.
- 7.8 Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med



de originale vinduer med hensyn til størrelse, materialer, udformning. Vinduer skal udføres som traditionelle opsprossede trævinduer eller småsprossede træ/alu-vinduer med plant klart glas. Vinduerne skal være sidehængte.

Vinduerne skal males med en dækkende hvid maling.

- 7.9 Den dobbelte hoveddør i træ skal bevares både med hensyn til materialer, detaljering og farver.

- 7.10 Der må ikke etableres altaner på bygningen.

Fælles bestemmelser:

- 7.11 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger.

- 7.12 Tekniske anlæg/instalationer som ventilation og lign. skal indarbejdes i arkitekturen.

- 7.13 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge

- 7.14 Paraboler må kun placeres på terræn.



8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Der skal indrettes fælles opholdsarealer i princippet som vist på Kortbilag 3.

- 8.2 Det på Kortbilag 2 viste træ (blodbøg) i Delområde I bør bevares og indgå som et centralt element i det fælles friareal.

- 8.3 Det på Kortbilag 2 viste træ i Delområde II (valnøddetræ) skal bevares og indgå som et centralt element i det fælles friareal.

- 8.4 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

- 8.5 De ubebyggede arealer skal så vidt muligt etableres med mulighed for nedsivning af regnvand.



Delområde II: Bygningsdetaljer



Blodbøg i Delområde I

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Arealerne skal seneste være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægt nr 2 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.

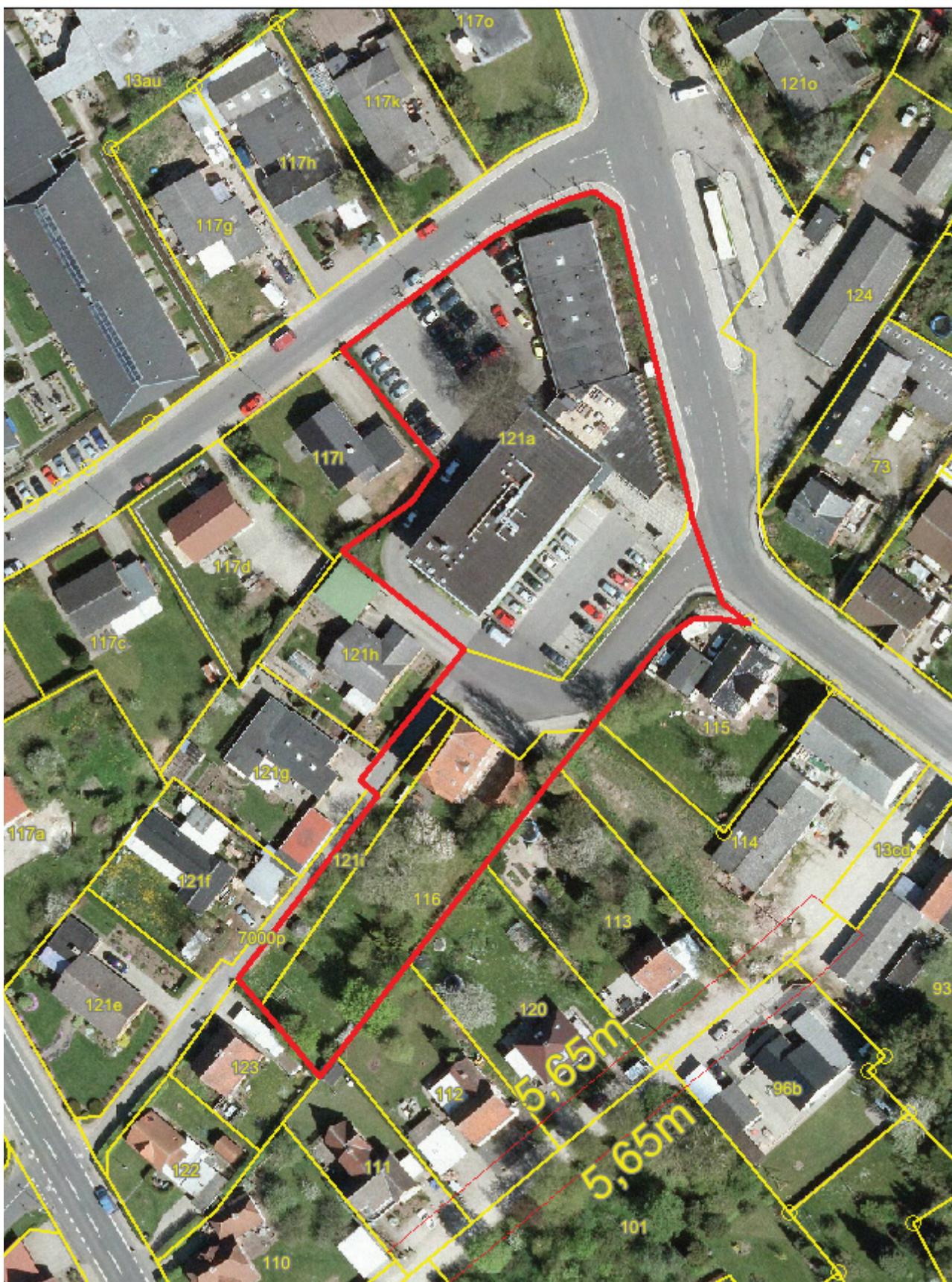
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Nyborg Byråd den 29. april 2014.

P. b. v.

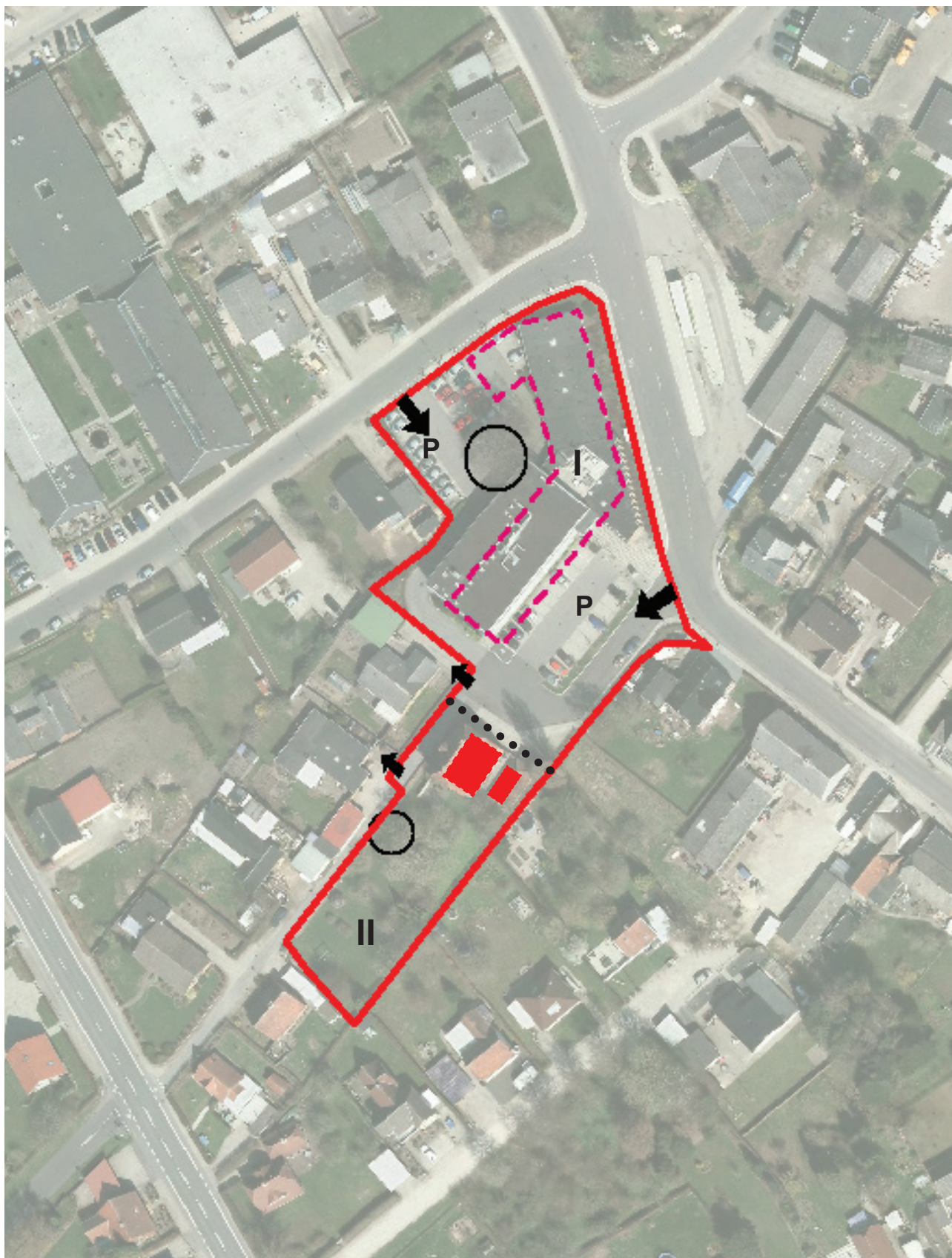
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold mål 1 : 1.000



..... Delområdegrænse

➔ Vejadgang / overkørsler

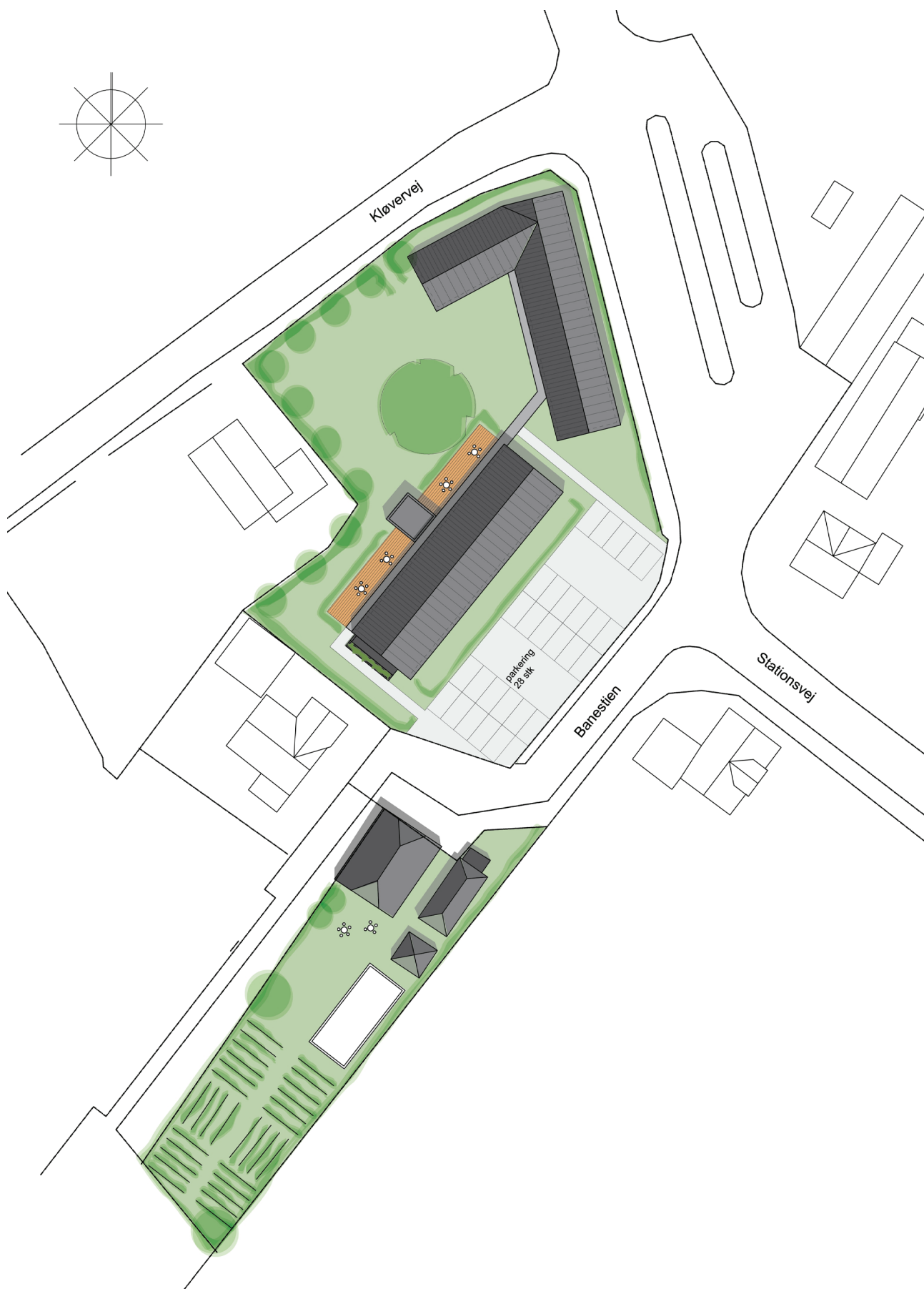
○ Træer, der bør bevares

⌈ ⌋ Byggefelt

Bevaringsværdige bygninger

P Parkering

Kortbilag 2 - Lokalplankort



Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk