



3.3.2015

Lokalplan nr. 262

Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk
Recycling-, upcycling erhverv

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	6
Tilladelse fra andre myndigheder	11
Miljøvurdering	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Lokalplanens bestemmelser	
1.0 Formål	17
2.0 Område og zonestatus	17
3.0 Anvendelse	17
4.0 Udstykning	18
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
6.0 Bebyggelsesn placering og omfang	18
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
8.0 Ubebyggede arealer og terræn	22
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
10.0 Aflysning af lokalplan/servitutter	24
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	25
Kortbilag 2 - Illustrationsplan	26
Kortbilag 3 - Zonering af erhvervsområdet	27

*Visualisering af erhvervsområdet
set fra øst*



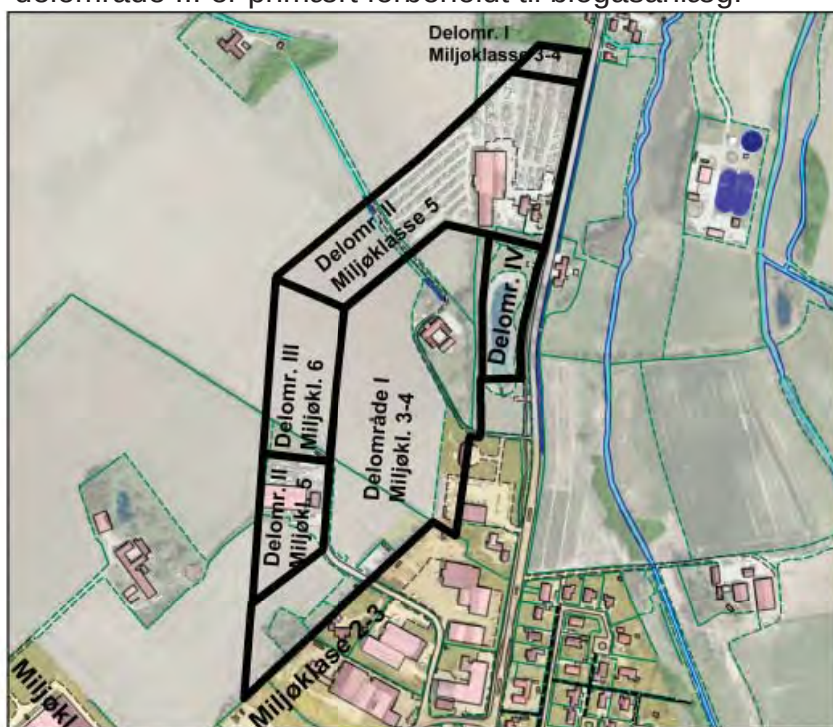
BAGGRUND

Byrådet vedtog lokalplan nr. 239 for samme erhvervsområde den 19. marts 2013, der erstattede hidtil gældende lokalplan nr. RE 51.21. Lokalplan nr. 239 ændrede udstykningsplanen for erhvervsområdet og muliggjorde etablering af et biogasanlæg. Til lokalplan nr. 239 blev der udarbejdet en miljøvurdering. Denne viste at der ikke var væsentlige miljømæssige forhold, som gik imod ændring af den hidtil gældende lokalplan nr. RE 51.21.

Natur- og Miljøklagenævnet har i en klagesag om udvidelse af et eksisterende anlæg til affaldsbehandling beliggende i lokalplanområdets delområde II, truffet afgørelse om at en lokalplans angivelse af et område for en bestemt miljøklasse, skal suppleres med en nærmere angivelse af hvilke virksomhedstyper, der kan placeres i området, for at være entydig.

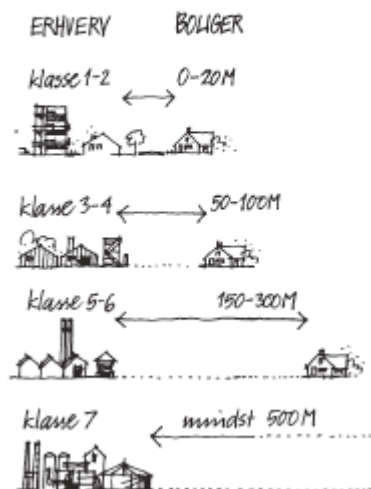
I lokalplan nr. 239 er virksomhedstype "affaldsbehandling" ikke nævnt for delområde II, hvor den affaldsbehandlende virksomhed er placeret. For at kommunen kan udarbejde en ny lokalplan til erstatning for lokalplan nr. 239, skal kommunen derfor vurdere om delområdet hvor affaldsbehandlingsvirksomheden er placeret, kan indeholde virksomheder der foretager affaldsbehandling.

Idet flere virksomheder har efterspurgt lokaliseringmulighed i nærheden af biogasanlægget og den eksisterende affaldsbehandlingsvirksomhed, som led i recycling eller upcycling processer, har kommunen valgt at vurdere placeringsmuligheder for affaldsbehandlingsanlæg i delområder II (miljøklasse 5) og i delområde I (miljøklasse 3-4). Lokalplanens delområde III er primært forbeholdt til biogasanlæg.



Lokalplanens afgrænsning, delområder og miljøklasser

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders miljøbelastning er der opstillet syv klasser, hvori de beskrevne virksomhedstyper er indplaceret. Til hver klasse knytter der sig en anbefalet mindste beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse, som kan anvendes i planlægningssituationen.

LOKALPLANOMRÅDET

Området er allerede i 1990 udlagt til regionalt erhvervsområde som en udvidelse af det daværende erhvervsområde ved Ringvej i den nordlige del af Ørbæk by.

Området udgør i alt 15 ha og ca. halvdelen af området er endnu uudnyttet. Området støder på 3 sider op til det åbne land.

Området opdeles i 4 delområder med udgangspunkt i zoner i miljøklasser.

FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser ligger indenfor miljøklasse 3-6.

Anvendelsesmæssigt betyder det, at der kan lokaliseres virksomheder med krav om op til 300 m afstand til miljøfølsomme anvendelser. Det er traditionelt f.eks. større maskinfabrikker, savværker, slagterier og plastfabrikker m.m.

Virksomhedsklassifikationen er udarbejdet af Miljøstyrelsen og er en samlet vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning. Klassificeringen angives for virksomheder i den pågældende branche, men der er stor variation indenfor samme virksomhedstyper. Tildelingen af klasser til de enkelte virksomhedstyper dækker over et stort område af forskellige forhold; for de fleste brancher gælder det, at der kan være endog meget stor forskel på forureningen fra forskellige virksomheder. Generelt må forventes, at små virksomheder er mindre forurenende (lavere klasse) end store virksomheder med stor produktionskapacitet og mange støjkluder.

Den enkelte virksomhed kan etablere forureningsbekæmpende foranstaltninger og opnå en lavere klassificering. Klassificeringen (afstanden til miljøfølsomme anvendelser) er anslåede minimums afstande mellem boligområder og

Visuallisering af biogasanlæg set fra Industrivej



arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper, hvilket vil give en rimelig sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Lokalplanen giver mulighed for bygningshøjder op til 16 m, hvis det er produktionsmæssigt begrundet og siloer, tanke skorstene m.m. kan opføres i op til 25 m over terræn.

Udstykning af området vil blive med fleksible grundstørrelser. På kortbilag 2 er angivet principiel udstykningsplan.

Lokalplanen skal endvidere sikre at området ud over det grønne område omkring regnvandsbassinet tilføres egns karakteristiske beplantninger i form af levende hegn og afskærmende beplantninger osv.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplan '13 er indarbejdet retningslinjer for Erhvervsområder i Ørbæk og biogasanlæg herunder, at erhvervsvirksomheder inden for afstandsklasse 2 til 6 kan lokaliseres i området. I Kommuneplan '13 i rammedelen er lokalplanområdet benævnt rammeområde 3.E.6. Område 3.E.6 er udlagt til erhvervsformål, tungere industri miljøklasse 3-6. En bebyggelsesprocent på 40 og max. 2 etager 8,5 m bygningshøjde. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 enge og søer samt jorddiger

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.

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 239 for området.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Naturbeskyttelse, bygge- og beskyttelseslinjer

Området er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelsesloven. I området er et vandhul og regnvandsbassin, der er omfattet af §3 og der et beskyttet jorddige.

Beskyttelsen af jorddigerne indenfor lokalplanen er ophævet



Del af levende hegn, der støder op til lokalplanområdet.



Kig fra Risinggårdsvej over mod lokalplanområdet

med vedtagelsen af den tidligere lokalplan nr. RE 51.21.01. Kommunen har vurderet i marken, at jorddigerne, er værd at søge bevaret, hvor de kan indgå i planen.

Vandhullet i den sydlige del af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven og skal beskyttes mod tilstandsændringer. Ved jævnlig pleje med oprensning og rydning af uønsket opvækst, opnås den biologisk mest værdifulde natur. Oprensning af §3 vandhullet og regnvandsbassinet må kun ske med Nyborg Kommunes tilladelse.

Landskabsvurdering

Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af landskabsområdet "Højby-Ørbæk moræneflade" der her afgrænses af Kastel å tunneldal og Ørbæk tunneldal.

Etableringen af et biogasanlæg i lokalplanområdet med bygningshøjder på op til 25 m vil kunne ses både fra området ved Risinggårdsvej og ved indkørsel til Ørbæk via Nyborg. Det vurderes imidlertid et bebyggelsen i lokalplanområdet, ved en afgrænsning af lokalplanområdet mod det omgivende landskab med levende hegn/beplantning af samme type som dem der allerede forefindes i området, ikke vil tilføje beskyttelsen knyttet til de landskabelige og geologiske interesser.

Det skal fremhæves, at der ved indkørslen til Ørbæk via Nyborgvej allerede, i forbindelse med etablering af et regnvandsbassin, er etableret en beplantning som vil mindske påvirkningen af ind til 25 m høje bygninger i lokalplanområdet.

Trafikplan

Vejreservationsareal, fremtidig omfartsvej



Kollektiv trafikplanlægning

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

Fremtidig omfartsvej

Der er reserveret areal til etablering af en omfartsvej. Vejdirektoratet har oplyst, at projektet er på meget lang sigt og vejen kan ikke indgå i planlægningen af området. Reservationsarealet er tidligere blevet reduceret svarende til lokalplanområdets afgrænsning.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Ringvej. Virksomheden i den nordligste del af området, Ørbæk Autogenbrug ApS, har dog adgang direkte til Nyborgvej. Områdets interne vejsystem udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Da erhvervsgrundene kan udstykkes i fleksible størrelser er skitsen principiel.

Miljø

Trafikstøj

I forbindelse med udbygning af erhvervsområdet, vil der gradvist ske en forøgelse af trafikbelastning til erhvervsområdet og dermed en forøgelse af trafikstøj til omgivelserne.

Efter udbygning af NC Miljø A/S vil virksomheden fremover modtage 30 daglige lasttransporter. Ved etablering af biogasanlægget vil der være 22 daglige transporter til anlægget. Transporterne til de 2 virksomheder vil foregå i dagperioden på hverdage. Dette vil i forhold til trafiktællinger i 2011 og 2012 medføre

Område	Mandag-fredag kl. 7-18 (8 timer) Lørdag kl. 7-14 (7 timer) dB(A)	Alle dage kl. 18-22 (1 time) Lørdag kl. 14-18 (4 timer) Søn- og helligdag kl. 7-18 (8 timer) dB(A)	Alle dage kl. 22-7 (½ time) dB(A)	Alle dage kl. 22-7 Maksimal værdi dB(A)
I erhvervsområde	60	60	60	60
Ved boliger i erhvervsområde, ved bolig i det åbne land og i område for blandet bolig og erhverv	55	45	40	55
I boligområde	45	40	35	50

Støjbidraget (bortset fra maksimalværdien) måles som det ækvivalente, konstante, korrigerede støjniveau i dB(A) (re. 20 µPa). Tallene i parenteserne angiver midlingstiden inden for den pågældende periode.

en forøgelse trafikbelastningen gennem Ørbæk by på ca. 0,6% for det samlede antal køretøjer og ca. 5% for det samlede antal lastbiler. Procentsatsen kan variere lidt i forhold til fordelingen af køretøjerne gennem Ørbæk by, men variationen er uvæsentlig. Trafikken fra nord (Nyborgvej) og ind i erhvervsområdet, vil medføre en forøgelse trafikbelastningen på Nyborgvej til Ringvej på ca. 0,9% for det samlede antal køretøjer og ca. 8% for det samlede antal lastbiler.

Kommunen finder på baggrund af den beregnede forøgelse af trafikken, at udbygningen af erhvervsområdet ikke vil medføre en væsentlig forøgelse af trafikstøjen til omgivelserne. Kommunen vil dog følge trafikudviklingen i området, således at kommunen har mulighed for regulering af den fremtidige trafik til erhvervsområdet.

Trafikken på Industrivej i området vil ikke påvirke støjfølsomme områder.

Virksomhedsstøj

Virksomheder der etablerer sig i erhvervsområdet er omfattet af de vejledende støjgrænseværdier jf. foranstående tabel. De eksisterende virksomheder i erhvervsområdet har støjgrænseværdier fastsat i deres miljøgodkendelse.

Erhvervsområdet er placeret i en forholdsvis stor afstand til nærmeste boligområder og bør dermed ikke give anledning



Illustrationsplan med vejføring, beplantning m.m.

til overskridelse af støjgrænseværdierne for boligområde jf. tabellen.

Forsyning

Varmeforsyning

I den tidligere lokalplan var området udlagt til kollektiv varmforsyning med naturgas. Da kommunen ikke har godkendt et projekt for kollektiv varmforsyning af området og kommunen fortsat ønsker at erhvervsområdet skal varmforsynes med naturgas, må virksomheder indtil projektgodkendelsen foreligger, anvende anden lovlig opvarmningsform.

Efter projektgodkendelsen kan der fortsat suppleres med alternativ opvarmning f. eks solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Kloakering

Området er separatkloakeret. Spildevand og regnvand skal separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

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

Nyborg Kommune arbejder for at få en strategi for hvordan kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm.

Det er sundt fornuft og der er flere samfundsmæssige, miljø- og klimamæssige gevinster ved etablering af oparbejdningssvirkomheder genanvendeligt affald, biomasse og af biogasanlæg:

- Genanvendeligt affald oparbejdes til nye råvarer eller produkter.
- Biomasse, organisk affald og gylle udgør en stor uudnyttet biomasseressource, der kan bidrage til fremtidens energiforbrug.
- Naturgas er en begrænset ressource, som allerede nu er ved at blive udtømt i Danmark. Biogas vil til dels kunne erstatte denne ressource og evt. transporteres rundt i landet i det store naturgasnet, der allerede findes.
- Store mængder organisk affald udnyttes og næringsstofferne genanvendes.
- Biogassen fortrænger de mere forurenende fossile brændstoffer som kul, olie og naturgas, der ellers benyttes til produktion af el og fjernvarme.

Nyborg Kommune ønsker at bidrage med at muliggøre etablering af virksomheder som oparbejder affald til genanvendelse og til energiproduktion. Placering af disse virksomheder i erhvervsområdet vil have en positiv effekt for etablering af lignende bæredygtige virksomheder i erhvervsområdet og kunne udnytte symbioseeffekten med andre lokale virksomheder.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte erhvervsområde ikke vil påvirke vores nabokommuner.

Lokalisering af et biogasanlæg kan dog have betydning for de landbrugsbedrifter, der er placeret i Faaborg-Midtfyn Kommune og Svendborg Kommune tæt ved kommunegrænsen, og som derved kan blive leverandører til anlægget.

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.

Der er registreret jordfaste fortidsminder i området. De hidtidige forundersøgelser indenfor lokalplanområdet har afdækket dele af bosættelser fra bondestenalderen i form af fund af tyknakket flintøkse samt flere stolpehuller og over 20 kogegruber.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys 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 Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

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.

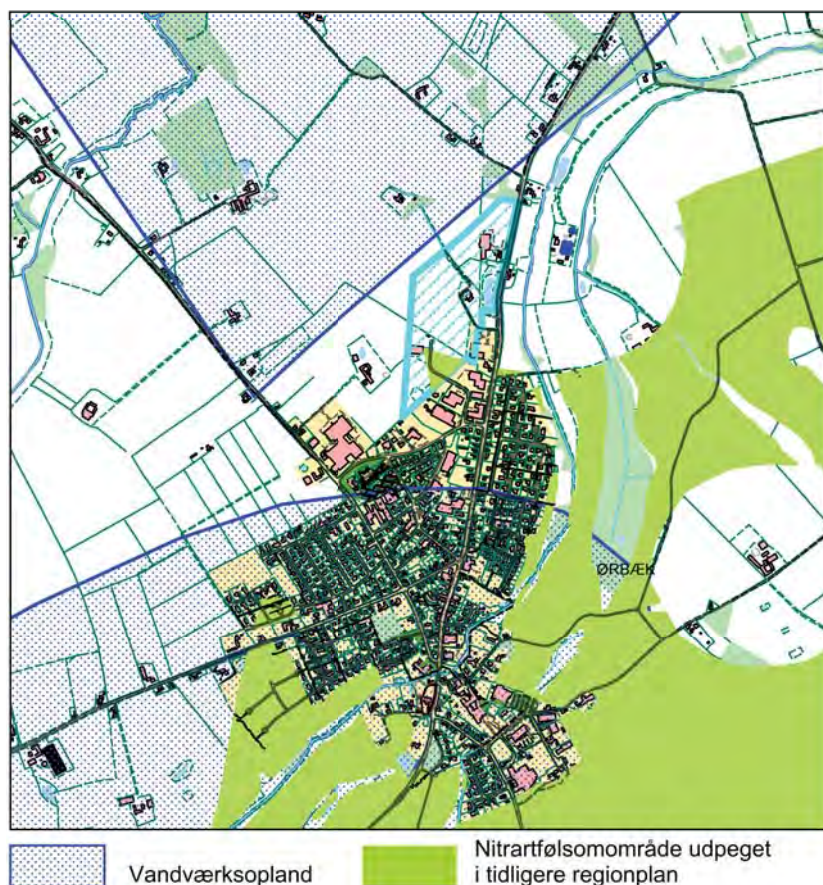
Skal jorden flyttes væk fra grunden, skal det anmeldes til kommunen.

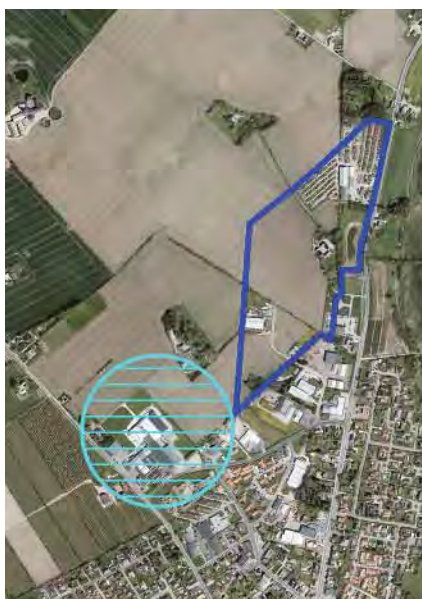
Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser OSD og omfattet af statens vandplan, Vandplan 1.14 Storebælt herunder planens retningslinje 40 og 41. I den sydlige del af området er registreret et nitratfølsomt område. 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



Områdeklassificeret areal





200 m konsekvensafstand fra virksomheder syd for erhvervsområdet

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. Udover at dette tilføjes, skrives rammerne fuldt ud i tillægget i stedet for at de kun er suppleret med ændringer og tilføjelser.

Risikovurdering

Odensevej nr. 14 og 16 er omfattet af risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse 1666 af 14. december 2006 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (risikobekendtgørelsen).

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500m eller den konkret gældende konsekvensafstand) fra virksomheden, til f.eks. offentlige bygninger og arealer, rekreative områder, områder, som på grund af deres karakter er af særlig interesse eller særligt følsomme, ligeledes boligområder, veje og andre transportanlæg, samt bygninger med lokaliteter, der er omfattet af Beredskabsstyrelsens driftsmæssige forskrifter, og bygninger og områder, som er svært evakuerbare (jf. risikobekendtgørelsen § 2), vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Virksomhederne har et mindre ammoniakoplag og den konkrete konsekvensafstand er 200 m, hvorfor lokalplanområdet ikke er berørt og det er uden betydning for de virksomheder, der lokaliserer sig i området.

Driftsvejen til vedligeholdelse af regnvandsbassin ved Nyborgvej skal tillige fungere som redningsvej med forbindel-

sesmulighed til Industrivej.

MILJØVURDERING

Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg til affaldsbehandling som er omfattet af bilag 4 pkt. 11b, anlæg til bortskaffelse af affald, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer. Idet der er tale om en mindre ændring i forhold til den tidligere lokalplan for området, er planen omfattet af lovens §3 stk. 2 og der er udarbejdet en screening for miljøvurdering af planen.

Lokalplanen er screenet og miljømæssigt vurderes der ikke at være væsentlige påvirkninger, hverken lugt, støj eller trafikalt. Screening af lokalplanen viser herefter ikke yderligere punkter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Miljøvurderingen af den tidligere lokalplan nr. 239, der aflyses med denne lokalplan fastlagde miljøvurderingen følgende overvågningsprogram.

Luftforurening og støj fra virksomheder i erhvervsområdet, bliver overvåget gennem det generelle kommunale miljøtilsyn.

Kommunen vil følge trafikudviklingen i området, således at kommunen har mulighed for regulering af den fremtidige trafik til erhvervsområdet. Overvågningsprogrammet omfatter løbende trafikundersøgelser af de offentlige veje "Ringvej" og "Industrivej", for at have et vurderingsgrundlag for et eventuelt behov, for justering af adgangsforholdene til erhvervsområdet.

Kommunen vil fortsætte dette overvågningsprogram.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 af lokalplanen.

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

Indtil 23. januar 2015 kan klagen alternativt fremsendes til Nyborg Kommune, Sekretariatet, Torvet 1, 5800 Nyborg. Eller på mail: kommune@nyborg.dk, Nyborg Kommune som skal indtaste klagen ved brug af Klageportalen. Efter 23. januar 2015 skal Klageportalen anvendes.

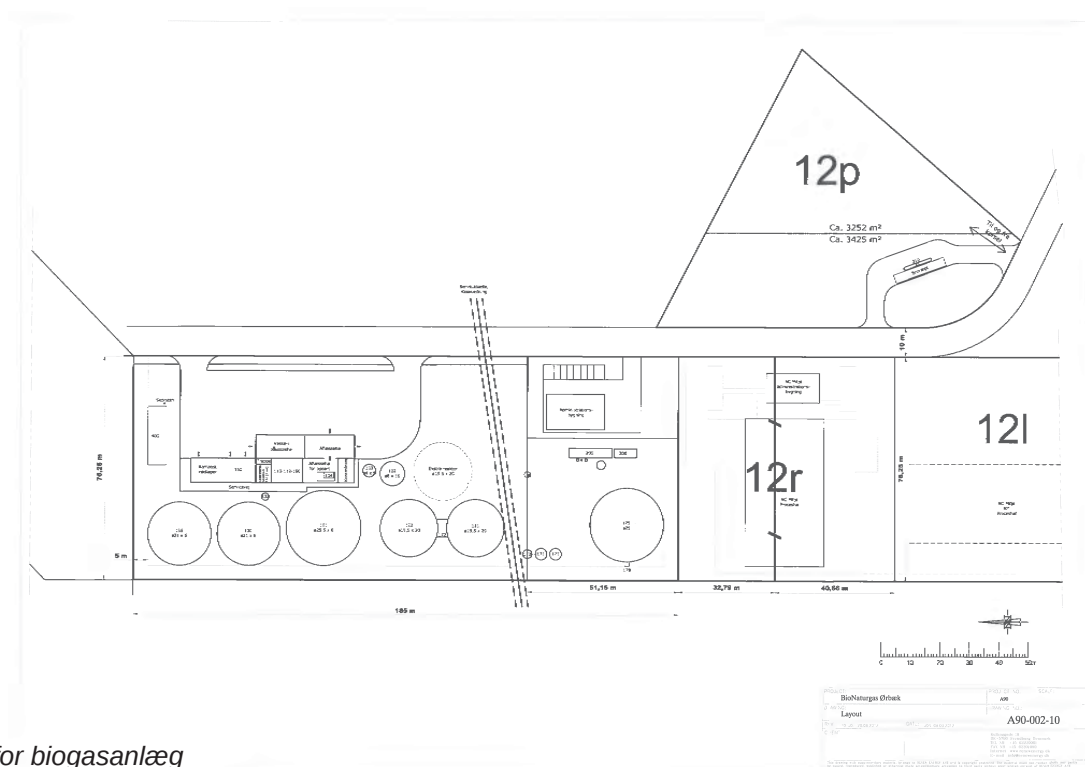
Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

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.

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.



Situationsplan for biogasanlæg

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 24. september 2009) 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 3-6 virksomheder i erhvervsområdet,

at sikre en zonerings af erhvervsområdet, således at der fastholdes en miljømæssig stødpudezone mod det øvrige byområde,

at skabe et erhvervsområde hvor der lægges vægt på recycling-, upcyclingvirksomheder og miljømæssig symbioseeffekt 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, attraktivt udseende.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 11a, 11b, 11k, 11l, 11n, 11p, 11q, 12l, 12m, 12p og 128 af Ørbæk by, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.

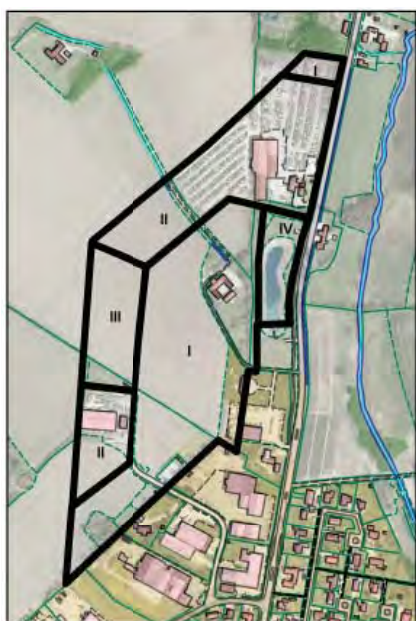
2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

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 Zoneringen af erhvervsområdet baseres på en opdeling i zoner/delområder, som vist på kort bilag 2.



Delområde I, II ,III og IV

Delområde I

Klasse 3-4, lettere affaldsbehandling i form af recycling-, upcyclingvirksomheder, udstilling, begrænset fremstilling, lettere reparation, en gros handel, service- og lagervirksomhed og lignende.

Delområde II

Klasse 5, Affaldsbehandling i form af recycling-, upcyclingvirksomheder, fremstillings- og produktionserhverv, entreprenør-, lager- og transportvirksomhed og lignende.

Delområde III

Klasse 6, affaldsbehandling i form af recycling-, upcyclingvirksomheder, biogasanlæg, fremstilling af gødning og foderstoffer og lignende relaterede virksomheder.

Delområde IV

Offentlige formål, tekniske anlæg, regnvandsbassin og beplantning.

- 3.3 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 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.

- 3.4 For alle områder gælder, at uanset virksomheds-

klassifikationen, skal der lægges vægt på at erhvervs-virksomhederne miljø- og støj-mæssigt skal kunne indgå i konfliktfri sameksistens.

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

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 2.500 m².
- 4.3 På kortbilag 2 er vist principskitse for udstykning af området. Skitsen er principiel og skal muliggøre en fleksibel ad hog udstykning i forhold til virksomhedernes ønsker.

Med mindre nye skel følger eksisterende levende hegn eller andre naturlige markering i terræn, skal grundene udstykkes med skel vinkelret på Industrivej.

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad Industrivej vej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Områdets interne vejsystem udlægges i princippet som vist på kortudsnit og kortbilag 2.

Tinglyst dokument 23. marts 1992 om midlertidig benyttelse og tilslutning til hovedlandevejen skal respekteres, således at ejendommene (matr. nr. 10b, 11k, og 11l og Ørbæk by, Ørbæk) tilsluttes Industrivej i takt med udbygning af området og senest ved byggemodning af den nordlige del af delområde II.

Da erhvervsgrundene kan udstykkes i fleksible størrelser er skitsen principiel. Det betyder at vendeplads, stikveje og lignende kan flyttes.

- 5.3 Industrivej udlægges i 10 meters bredde. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5 m.
- 5.4 Vejreservationsarealet jf. kort side 7 til ny omfartsvej reduceres til afgrænsningen af lokalplanområdet.

F.eks. vil en stik vej kunne udledes hvis der ikke er behov men en vendeplads skal etableres, men kan flyttes under hensyn til virksomhedernes behov.



5.5 Belysning skal overholde belysningdklasse E2.

5.6 **Stier**

Der kan anlægges stiforbindelse fra vendepladsen til Nyborgvej, som vist på kortbilag 2 som fællessti under forudsætning af Vejdirektoratets tilladelse til tilslutning til Nyborgvej opnås.

Fællesstien skal udføres med et udlæg på 5,0 meter og med asfaltbelagt areal på 3,0 meters bredde.

Parkering

5.7 Der skal for den enkelte ejendom sikres parkeringsarealer svarende til mindst én p-plads pr. 50 m² etageareal.

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

5.7 **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 40.

6.2 Langs hovedlandevejen er tinglyst vejbyggelinje 15 m plus tillæg højde- og passagetillæg jf. §34 Lov om offentlige veje. Byggelinje måles i forhold til vejmidte.

6.3 **Delområde I**

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Delområde II og III

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, bygningshøjden må ikke overstige 12 m. Enkeltdelen af en bygning kan gives en højde på 16 m over terræn hvis det er begrundet i hensyn til produktion, miljø eller

lignende. Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

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

Delområde IV

Der må alene opføres mindre teknikbygninger til servicering af anlægget.

- 6.4 Bygninger skal placeres med gavl eller facade parallelt med byggelinjer mod vej. Der må ikke placeres bebyggelse nærmere skel mod nabogrund end 5 m. Bebyggelse skal holde en afstand på 5 m til bevarede jorddiger, de 5 m måles fra digets skråningsfod. Ved vandhullet må bebyggelse eller anlæg ikke placeres tættere end 10 m fra søbredden.

- 6.5 Sekundære bygninger, garager, materialegårde og lignende må ikke overstige 6,5 m og skal ligeledes overholde byggelinje mod veje og afstand på 5 m til skel mod nabo.

- 6.6 Tekniske anlæg/installationer, skal så vidt muligt indarbejdes i arkitekturen.



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



Eksempler på erhvervsbyggeri

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 helle taget rundt.

Panelerne skal være matsorte og ikke reflekterende på alle dele og rammer.

Dispensation fra pkt. 7.5 forudsætter tillige tilladelse fra Vejdirektoratet.

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.

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 - eller som 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.

Dispensation fra pkt. 7.6 forudsætter tillige tilladelse fra Vejdirektoratet.

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 - vej og parkeringsarealer, opholdsarealer samt beplantning.
8. 4 Jorddigerne vist på side 6 skal bevares i videst muligt omfang. Før der eventuelt fjernes dele af jorddigerne, skal kommunen give tilladelse til dette. Det jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede vandhul skal bevares.



- 8.5 Hegn mod vej og naboskel skal plantes efter hegnslovensbestemmelser som levende hegn. Plantevalget skal være typisk danske arter som f.eks. tjørn, syren, bøg, røn, hyld, hassel og lignende.



Levende hegn mod det åbne land (nord-vest) skal suppleres med træer og højere buske som de traditionelle rurale hegn, med tjørn, pil, poppel 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.

Dispensation fra pkt. 8.5 forudsætter tillige tilladelse fra Vejdirektoratet.

- 8.6 Ejendomme med byggeri, tankanlæg m.m. over 8,5 m skal med plantning af træer afskærme/sløre anlæggene med træplantninger.
- 8.7 I ydre vestlige afgrænsning af erhvervsområdet samt omkring delområde III skal der etableres en 1 - 1,5 m høj jordvold, som skal indgå i det levende hegn og plantes som traditionelle jorddiger. Evt. trådhegn skal



Visualisering, erhvervsområdet set fra nord

etableres på indersiden.

*Dispensation fra pkt. 8.7 forudsætter tillige tilladelse fra
Vejdirektoratet.*

9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BE- BYGGELSE

- 9.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkerings-
arealer være anlagt.

Hegn og udearealerne skal seneste være beplantet
førstkommende vækstsæson efter byggeriets opfø-
relse.

Bebyggelsen skal være tilsluttet offentligt spildevands-
anlæg.

10 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Lokalplan nr. 239 aflyses for så vidt angår denne lo-
kalplans område, som nævnt i § 2.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter,
der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af pla-
nen.

Servitut lyst 12.9.1989 om kloakanlæg på matr. nr. 11a,
11g, 11p 12l 12 m og 13 bc Ørbæk by, Ørbæk fasthol-
des og skal respekteres.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Godkendt til offentlig fremlæggelse af Teknik- og Mil-
jøudvalget 17. november 2014.

P. u. v.

Per Crone Jespersen
Udvalgsformand

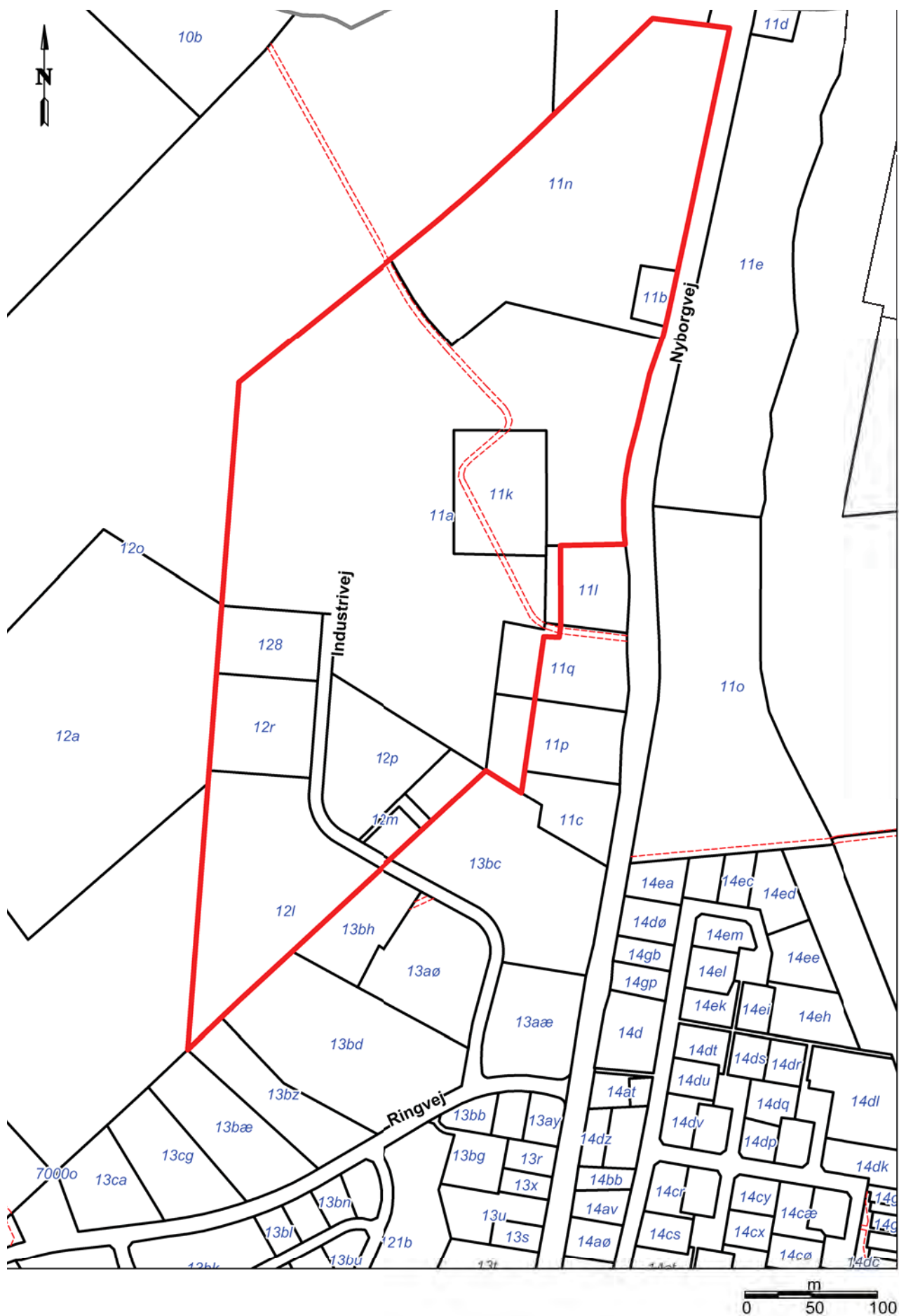
/Søren Møllegård
Vicekommunaldirektør

Således vedtaget endelig af Nyborg Byråd 28. april
2015.

P. b. v.

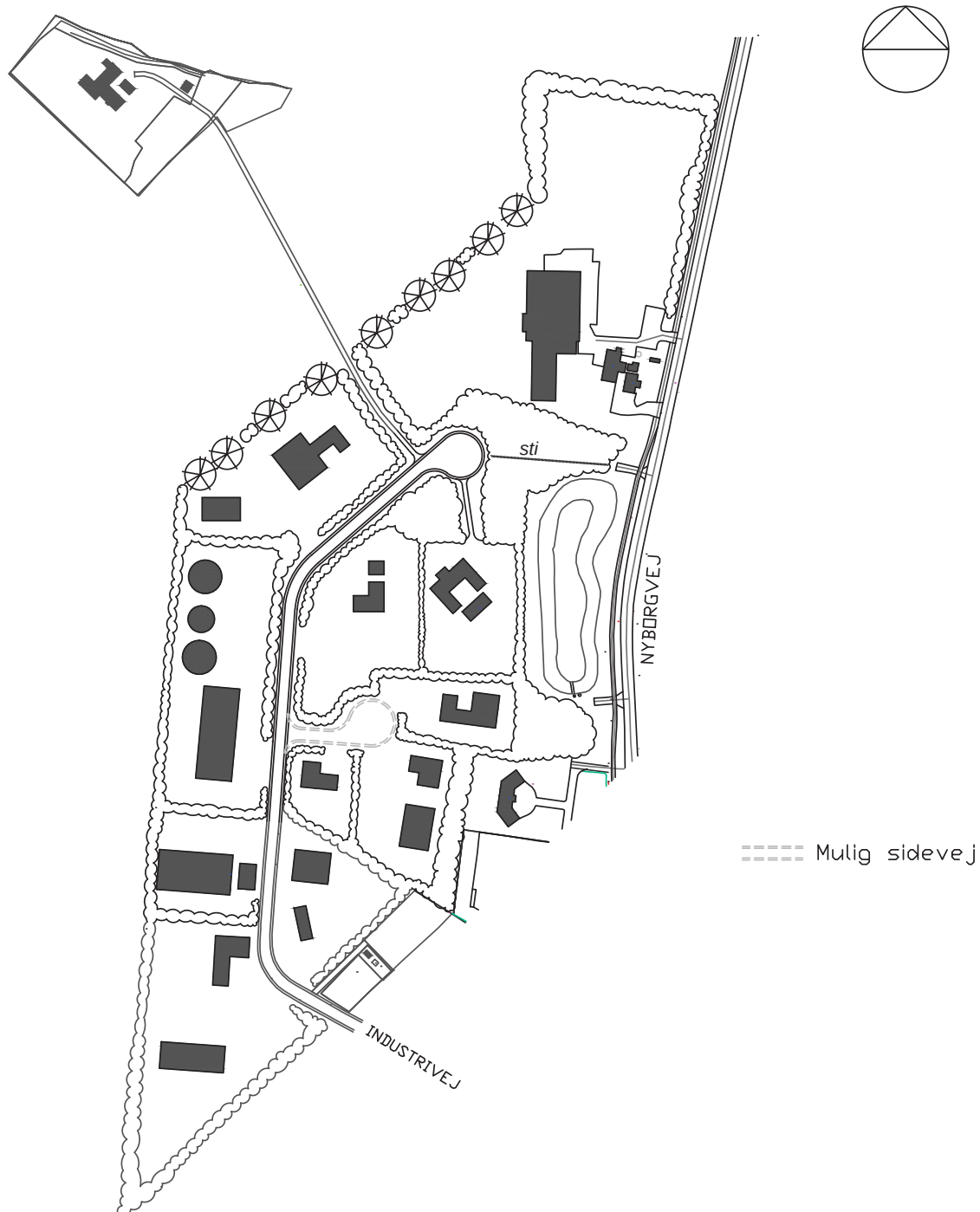
Kenneth Muhs
Borgmester

/Lars Svenningsen
Vicekommunaldirektør

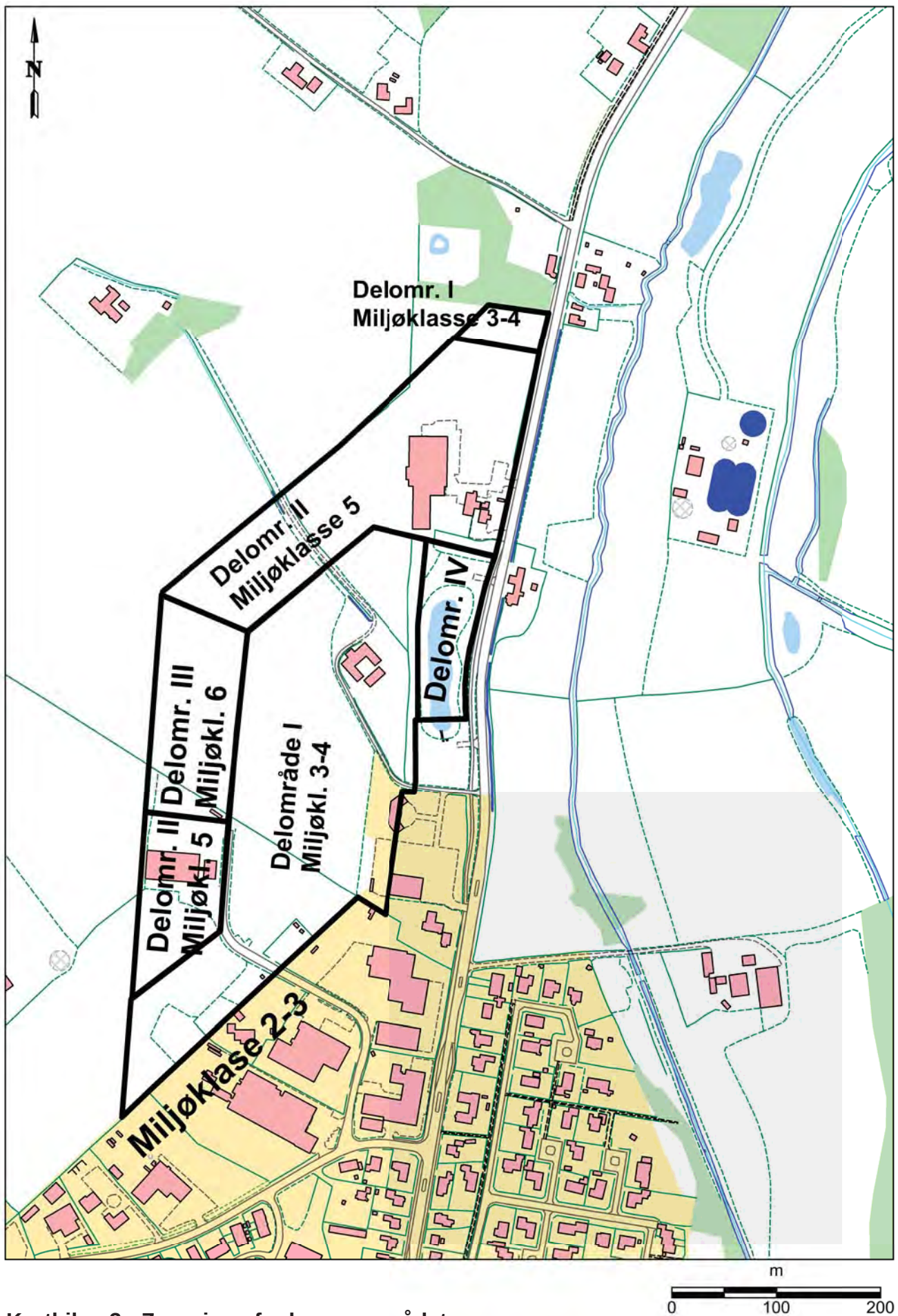


Kortbilag 1 - matrikelkort

Industrivej, Ørbæk Illustrationsplan



Kortbilag 2 - Illustrationsplan



Kortbilag 3 - Zonering af erhvervsområdet

