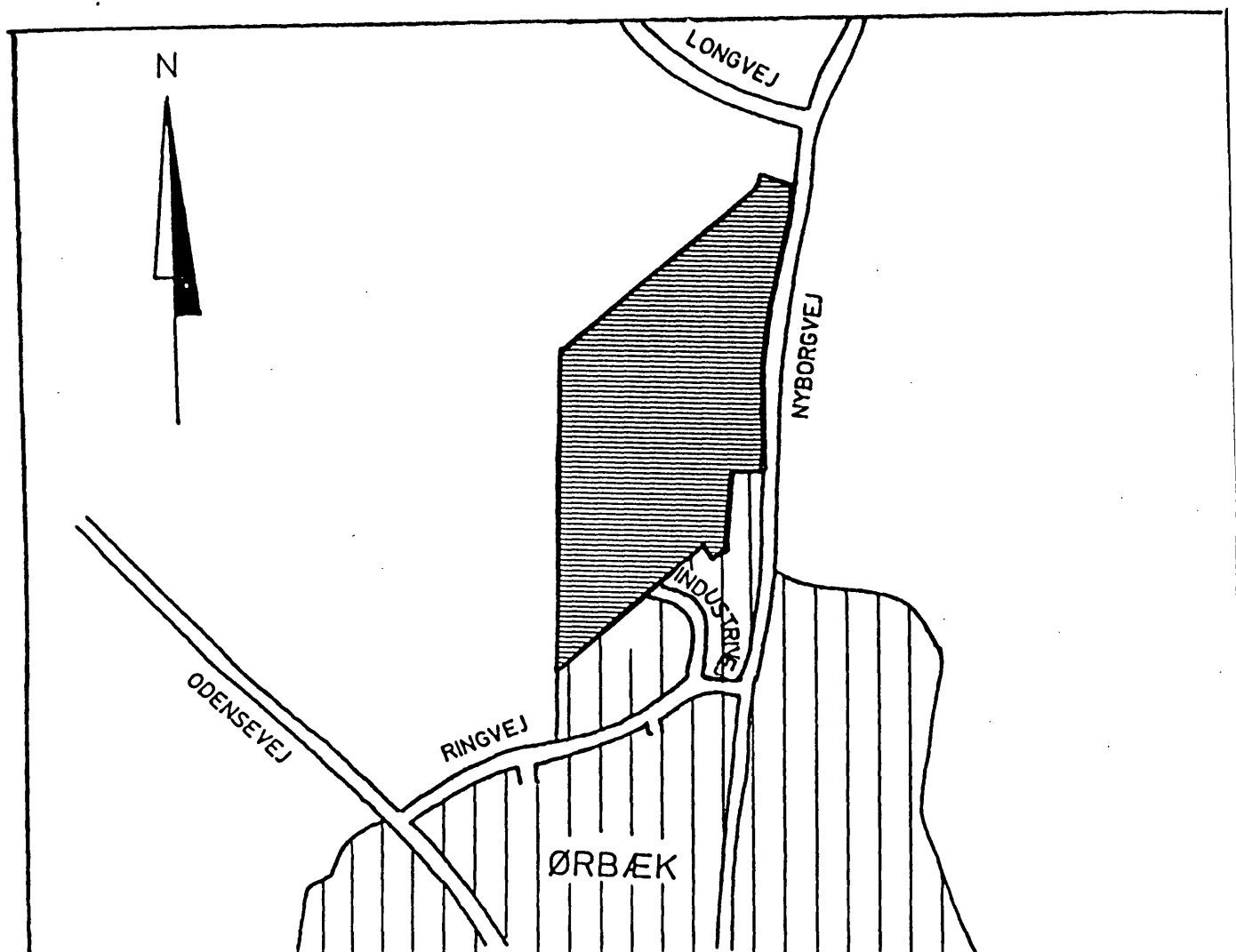


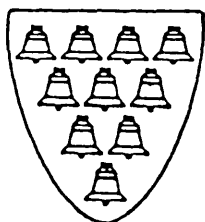


LOKALPLAN

NR. RE. 51. 21.01



NYT ERHVERVSOMRÅDE I ØRBÆK BY



ØRBÆK KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING 1990

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

LOKALPLANENS REDEGØRELSER

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens indhold	3
Forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6

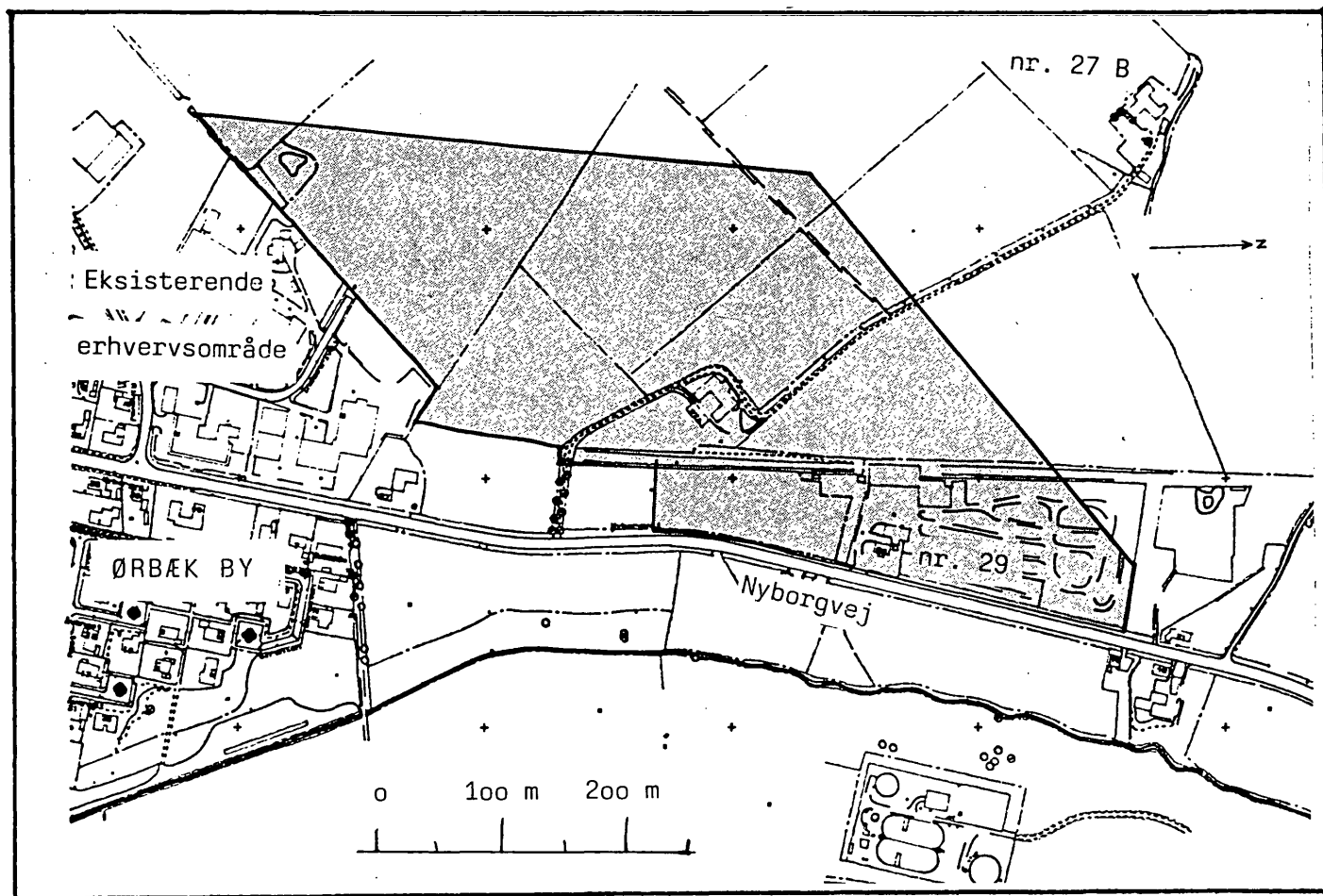
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	7
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	8
§ 3	Områdets anvendelse	8
§ 4	Udstykninger	9
§ 5	Veje og stier	10
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8	Ubebyggede arealer	13
§ 9	Beplantning og hegn	13
§ 10	Tilladelse fra andre myndigheder	14
§ 11	Virksomhedsstøj	15
§ 12	Arealer der formodes at være forurenede med kemikalier	16
§ 13	Vedtagelsespåtegning	16

KORTBILAG

- Kortbilag nr. 1: Områdeopdeling
- Kortbilag nr. 2: Vejudlæg og etapeplan
- Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan

Illustration nr. 1



EKSISTERENDE FORHOLD



LOKALPLANOMRÅDE

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

Ørbæk Kommunalbestyrelse ønsker at føre en aktiv erhvervspolitik. Herunder hører til stadighed at kunne tilbyde et passende udbud af attraktive erhvervsgrunde.

Denne lokalplan for et nyt regionalt erhvervsområde i den nordlige del af Ørbæk by er et led i den kommunale erhvervspolitik.

Det er Kommunalbestyrelsens ønske at tilvejebringe fortsat erhvervsudvikling i kommunens største by og at kunne tiltrække forskelligartede virksomhedstyper fremover.

Områdets beliggenhed.

Det fremtidige erhvervsområde er beliggende i umiddelbar tilknytning til eksisterende erhvervsområde (se illustration nr. 1).

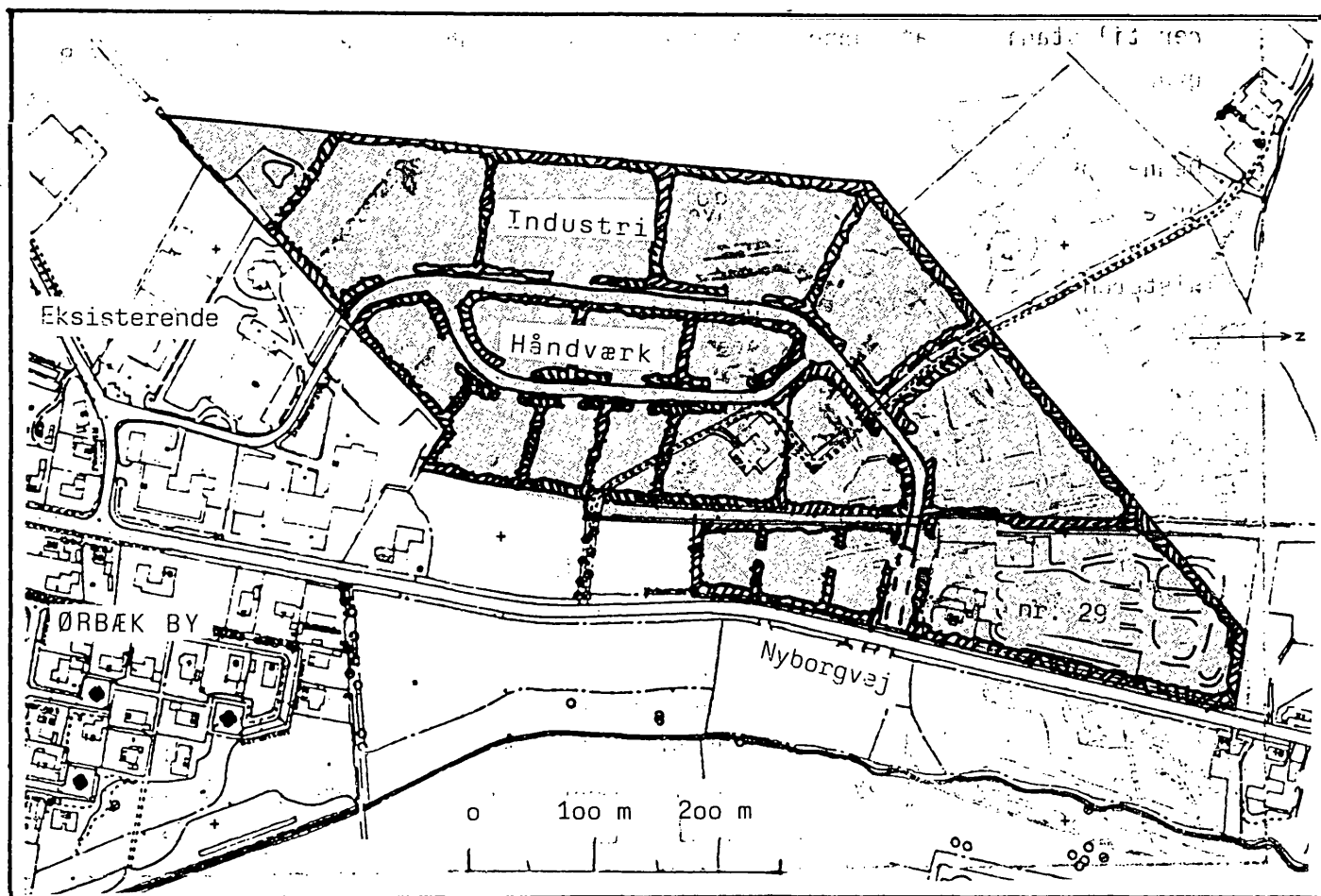
I dag er lokalplanområdet landbrugsjord i landzone med 2 eksisterende boliger. Efter overgang til erhvervsområde efter bestemmelserne i denne lokalplan vil jorden overføres til byzone og udnyttelsen af arealerne overgå til erhvervsformål.

Den eksisterende private fællesvej med vejadgang til hovedlandevej 212, Nyborg - Bøjden, nedlægges i takt med, at erhvervsområdet udbygges. Ny vejadgang til ejendommene Nyborgvej 27 B og tidligere "Toftegård" gives ad erhvervsområdets interne kommunevej (Industrivejs forlængelse).

De to eksisterende boliger må kun opretholdes, hvis det kan dokumenteres nødvendigt for drift af virksomheden uden for normal arbejdstid.

Alle eksisterende adgange og overkørsler fra lokalplanområdet til hovedlandevej 212 nedlægges i forbindelse med områdets udstykning og at det overgår fra landbrugsmæssig drift til erhvervsformål.

Illustration nr. 2



FREMTIDIGE FORHOLD



KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Det væsentligste formål med lokalplanen er at tilvejebringe et velfungerende erhvervsområde med udbud af forskellige grundstørrelser og anvendelsesmuligheder.

Derfor opdeles lokalplanen i 3 delområder for henholdsvis industri, lettere fremstillingsvirksomhed og servicevirksomheder, så de forskellige virksomhedstyper kan lokaliseres i et delområde, der passer til deres behov for grundstørrelser.

Området betjenes ad Industrivejs forlængelse ind på erhvervsområdet efter den viste vejplan (kortbilag nr. 2).

Udbygning af erhvervsområdet vil foregå etapevis, som vist på kortbilag nr. 2.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 85 for Fyns Amt.

Lokalplanen er som helhed i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

Kommuneplanen for Ørbæk Kommune 1985 - 1992.

Lokalplanområdet er ikke medtaget i Kommuneplanen.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 3, der inddrager området i byzone med anvendelse til regionalt erhvervsområde.

Der er udarbejdet rammebestemmelser for indholdet i lokalplanlægningen for området, som denne lokalplan overholder.

Landbrugsplanlægning.

Da en del af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt, skal Landbrugsministeriet ansøges om ophævelse af pligten.

Zoneforhold.

Lokalplanområdet vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Miljøplanlægning.

Der laves efter denne lokalplan bestemmelser om den maximalt tilladte virksomhedsstøj i området (se § 11).

Yderligere reguleres virksomhedens forhold til omgivelserne gennem de til enhver tid gældende bestemmelser i miljølovgivningen.

Trafikplanlægning.

Der er planlagt omfartsvej i en forlægning umiddelbart nord for lokalplanområdet (se kortbilag nr. 2). Lokalplanen respekterer denne disposition.

Spildevandsplan for Ørbæk kommune.

Lokalplanområdet er ikke medtaget i Kommunens spildevandsplan. Der vil blive udarbejdet tillæg til spildevandsplanen omhandlende lokalplanområdet.

Vandindvinding.

Der kan ikke påregnes tilladt vandindvinding i erhvervsområdet. Vandværket i Ørbæk kan uden særskilt tilladelse levere vand til området.

Varmeplanlægning.

Lokalplanområdet skal naturgasforsynes.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge kommuneplanlovens § 31 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.

Anmelder:
Ørbæk Kommune
teknisk forvaltning
Stationsvej 15
5853 Ørbæk

ØRBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. RE 51.21.01

Lokalplan for et regionalt erhvervsområde i den nordlige del af Ørbæk by.

I henhold til Kommuneplanloven - lov nr. 391 af 22. juli 1985 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med denne lokalplan er:

- at sikre nye arealer til erhvervsformål,
- at sikre områdets anvendelse til regionalt erhvervsområde,
- at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelse og anvendelse,
- at tilvejebringe et attraktivt erhvervsområde i et "grønt" miljø,
- at skabe et erhvervsområde med god trafikal betjening.

STEMPELMÆRKE
RETTEH I
NYBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
H 059134

02.09.93 10:17
0000700-00
184353 SM 01

§ 2**LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS**

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

del af 12 a og del af 11 a Ørbæk by, Ørbæk, samt alle parceller, der efter den 01.06.1989 udstykkes fra nævnte ejendomme.

- 2.2 Med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.

§ 3**OMRÅDETS ANVENDELSE**

Lokalplanen deles i 3 områder, (se kortbilag nr. 1).

- 3.1 Område 1 må kun anvendes til industri og større virksomhed, en gros-, lager, fragtmandsvirksomhed og lignende.
- 3.2 Område 2 må kun anvendes til lettere industri, værksteds- og håndværkervirksomhed samt lager, transport og oplagsvirksomhed.
- 3.3 Område 3 må kun anvendes til begrænset fremstilling, lettere reparation, administration, servicevirksomhed, EDB og lignende.

Dog må der ikke drives handel med dagligvarer inden for området.

§ 4**UDSTYKNINGER**

De følgende grundstørrelser er inkl. beplantning, men ekskl. udlagt vejareal.

- 4.1 I område 1 må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 3.500 m².
- 4.2 I område 2 må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.500 m².
- 4.3 I område 3 må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1.250 m² og større end 5.000 m².

§ 5

VEJE OG STIER

- 5.1 Der udlægges areal til etablering af vej med udformning i princippet som angivet på kortbilag nr. 2.

Vejen A - B - C - D i en bredde af 10 meter.

- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med 5 m, som vist på kortbilag nr. 2.

- 5.3 Langs vejen A - B, B - C, C - D udlægges der byggelinier i en afstand af 15 meter fra vejmidte.

- 5.4 Der er i henhold til loven om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser og tinglyst byggelinie langs hovedlandevej 212, Nyborg - Bøjden på 15 meter fra vejmidte plus højdetillæg.

- 5.5 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst én bilplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

- 5.6 Alle eksisterende adgange og overkørsler fra lokalplanområdet til hovedlandevej 212 nedlægges i forbindelse med områdets udstykning og overgang fra landbrugsmæssig drift til erhvervsformål.

- 5.7 Der reserveres et areal til eventuel fremtidig vejtilslutning til henholdsvis hovedlandevej 212 og planlagte omfartsvej.

§ 6**BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3 Uanset ovenstående bestemmelse kan det tillades, at begrænsede dele som skorstene eller lignende enkeltdele af en bygning opføres i en større højde end den fastsatte, såfremt det er nødvendigt for produktion, miljø eller lignende.
- 6.4 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan).
- 6.5 Bebyggelsens placering skal respektere byggelinien 15 meter fra vejmidte.
- 6.6 Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel end 5 meter.

§ 7**BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinier:

Skiltning ved hovedindgangen til ejendommen efter godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Herudover må der på bygningsfacaden skiltes med firmanavn og evt. produktnavne, såfremt disse oplysninger indgår som en integreret del af facaden.

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

7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.**7.3 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, doden kop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.**

§ 8**UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.2 Mindst 25 % af hver erhvervsejendom skal udlægges til opholdsareal.
- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 9**BEPLANTNING OG HEGN**

- 9.1 Der skal etableres hegn omkring den enkelte ejendom.
- 9.2 Hegn mod vej skal etableres som levende hegn. På arealerne mellem byggelinie og vej må der kun beplantes efter Kommunalbestyrelsens anvisninger i hvert enkelt tilfælde.
- 9.3 Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.
- 9.4 Der er ikke afsat areal til beplantning og eventuel støjhæmmende foranstaltninger langs hovedlandevej 212 og dennes byggelinie.

§ 10**TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold:

- før der er opnået tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen til ophævelse af landbrugspligten på de af lokalplanen omfattede ejendomme, matrikelnumrene 11 a og 12 a Ørbæk by, Ørbæk.

§ 11

VIRKSOMHEDSSTØJ

- 11.1 Virksomheder, der etablerer sig i området skal overholde følgende grænser for støjpåvirkning.

I erhvervsområdet:

dag	aften	nat
60 dB	60 dB	60 dB

Ved nærmeste beboelse i det åbne land:

dag	aften	nat
55 dB	45 dB	40 dB

Ved nærmeste sammenhængende boligområde:

dag	aften	nat
45 dB	40 dB	40 dB

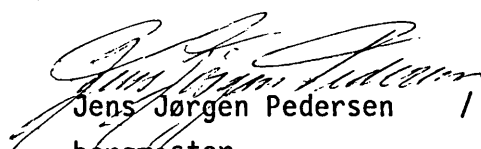
- 11.2 Der må ikke etableres bolig i forbindelse med virksomhed i lokalplanområdet inden for en mindsteafstand af 45 meter fra vejmidte af hovedlandevej 212, Nyborg - Bøjden.
- 11.3 Forholdet kan i øvrigt bringes i orden ved etablering af støjvold.
- 11.4 Forholdene omkring støjdæmpning for evt. fremtidige boliger i området må klares ved forbedret lydisolation i selve boligen.

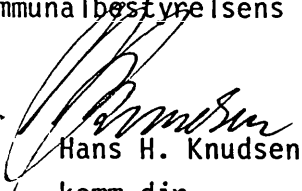
§ 12**AREALER DER FORMODES VÆRE FORURENENDE MED KEMIKALIER**

- 12.1 Der er tinglyst deklaration om at Fyns Amt skal godkende bebyggelse, terrænregulering eller overgang til anden anvendelse af den nordlige del af matr. nr. 11 b.

§ 13**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

- 13.1 Således vedtaget af Ørbæk Kommunalbestyrelse den 8. august 1989. På Kommunalbestyrelsens vegne:

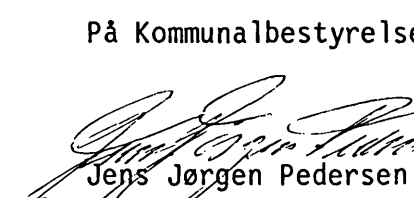

Jens Jørgen Pedersen
borgmester

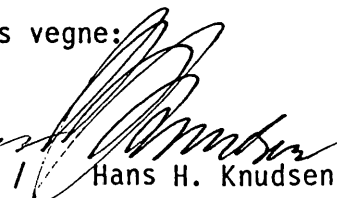

Hans H. Knudsen
komm.dir.

- 13.2 I henhold til § 27 i Lov om Kommuneplanen vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ørbæk Kommunalbestyrelse, den 13. marts 1990.

På Kommunalbestyrelsens vegne:


Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans H. Knudsen
komm.dir.

- 13.3 Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan nr. RE 51.21.01, den 21. marts 1990.

STEMPELMÆRKE
RETEN I
NYBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

L 018354

16.02.96 09:24
0000750.00
246599 SM 01

INTERKOMMUNAL
RENTENYBORG

01.08.93. 05572

LYST


Annelise Thomsen
kontorfuldmægtig

INDGÅET

7 SEP. 1993

TEKNISK FORVALTNING

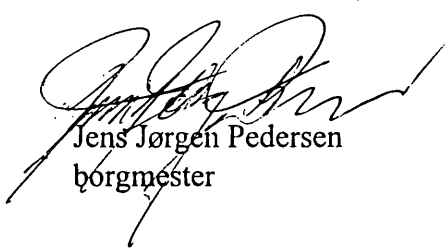
I henhold til § 2.1 i ovenstående lokalplan, begæres den hermed også lyst på matr nr.ene 11-b, 11-k, 12-l Ørbæk by, Ørbæk.

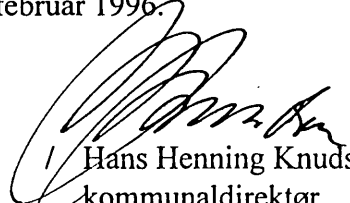
Lokalplanen begæres samtidig afløst på matr. nr. 12-a Ørbæk by, Ørbæk.

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Ørbæk kommunalbestyrelse.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Ørbæk kommunalbestyrelse den. 12. februar 1996.


Jens Jørgen Pedersen
borgmester


Hans Henning Knudsen
kommunaldirektør

Matr: 11 A . m. j. l.

Ørbæk By, Ørbæk

A

Retten i : Nyborg
Indført den : 16.02.1996
Lyst under nr.: 2775

Matr: 12 A .

Ørbæk By, Ørbæk

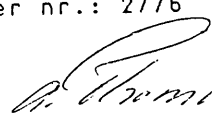
A

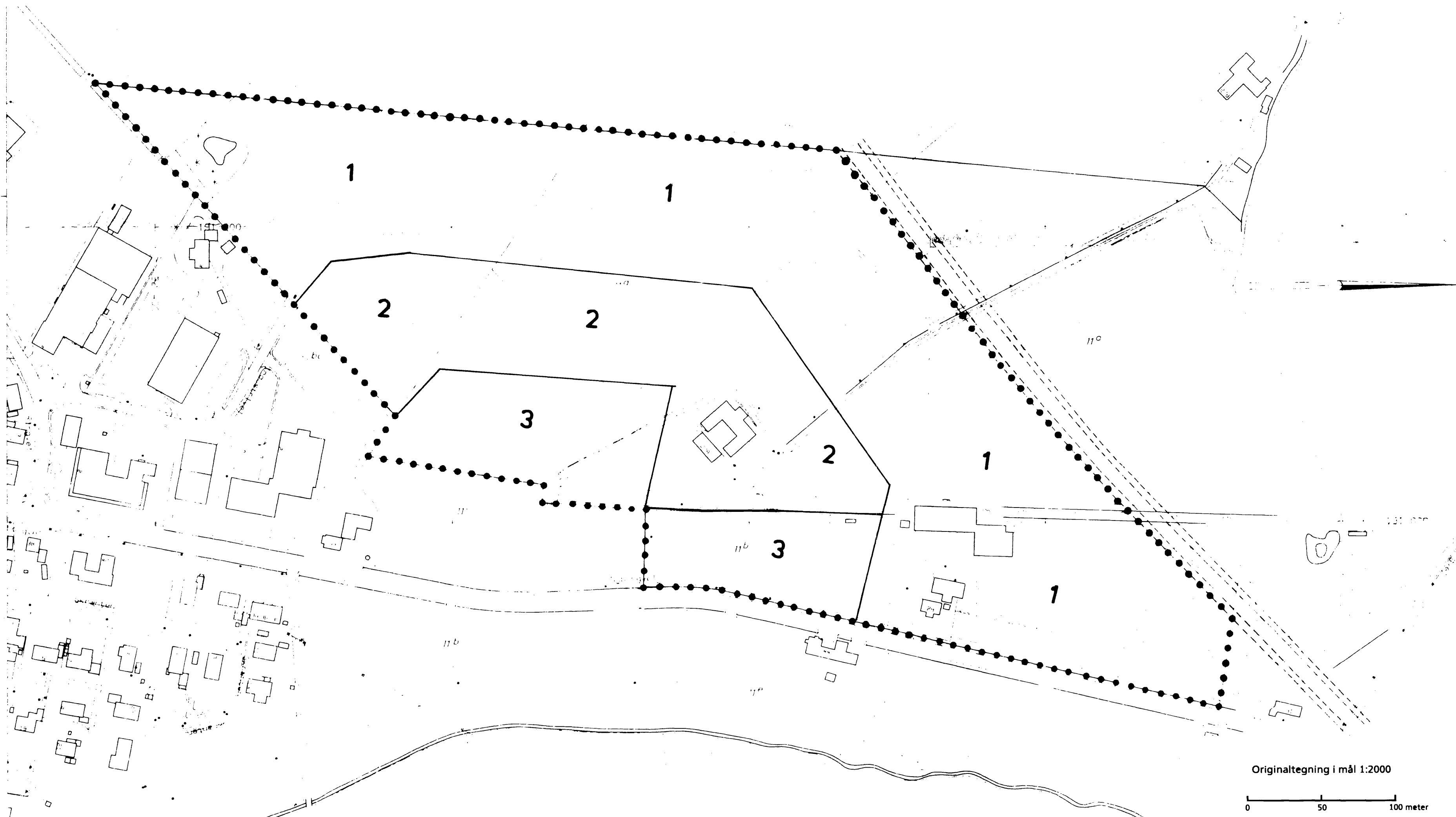
Retten i : Nyborg
Indført den : 16.02.1996
Lyst under nr.: 2776

INDGÅET

26 FEB. 1996

TEKNISK FORVALTNING


Annelise Thomsen
kontorfuldmægtig



Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter

OMRÅDEOPDELING

••••• LOKALPLANGRÆNSE

— OMRÅDEGRÆNSE

1.2.3. OMRÅDENUMRE

LOKALPLAN NR. RE 51.21.01

KORTBILAG NR. 1.

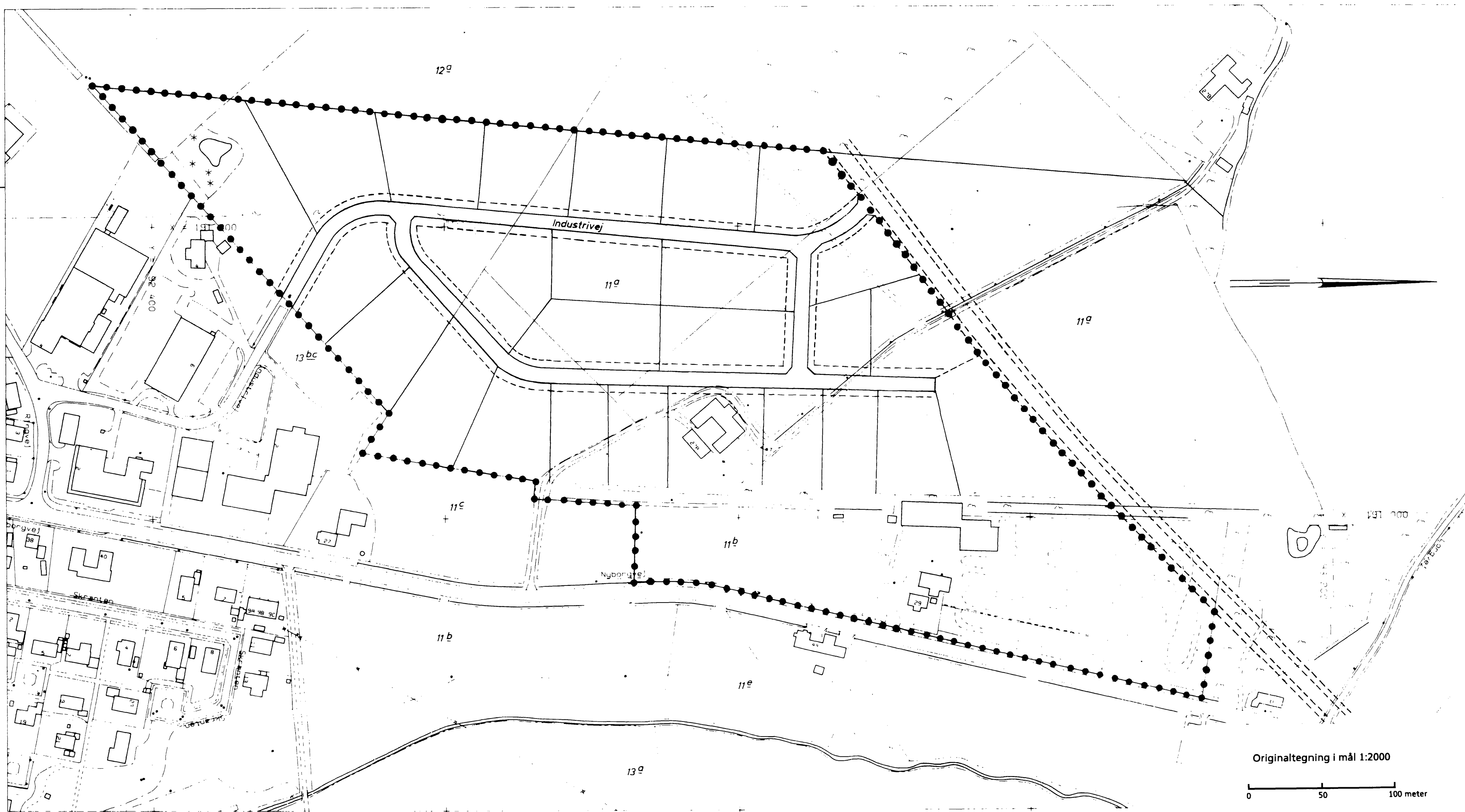
••• OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1:2000 DATO: 01.06.89

ØRBÆK KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. 65 33 11 55

 GEOMASTERS Rugårdsvej 55 - DK-5000 Odense C Telefon 09 14 50 13	Ørbæk	
	Ej. 7060-88	Byrådsplan
	revideret 24.4.88	Kommune
	Målforhold 1:2000	
Bygninger er angivet ved tegning		



Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter

 GEOMASTERS Rugårdsvej 55 DK-5000 Odense C Telefon 09 14 50 14	Ørbæk	
	Fnr 7060-88	System 1934 LNN
	Fotodato 24. 4. 88	Kurveinterval
	Måltorhold 1:2000	
	Bygninger er angivet ved tagudhæng	

LOKALPLAN NR. RE 51.21.01

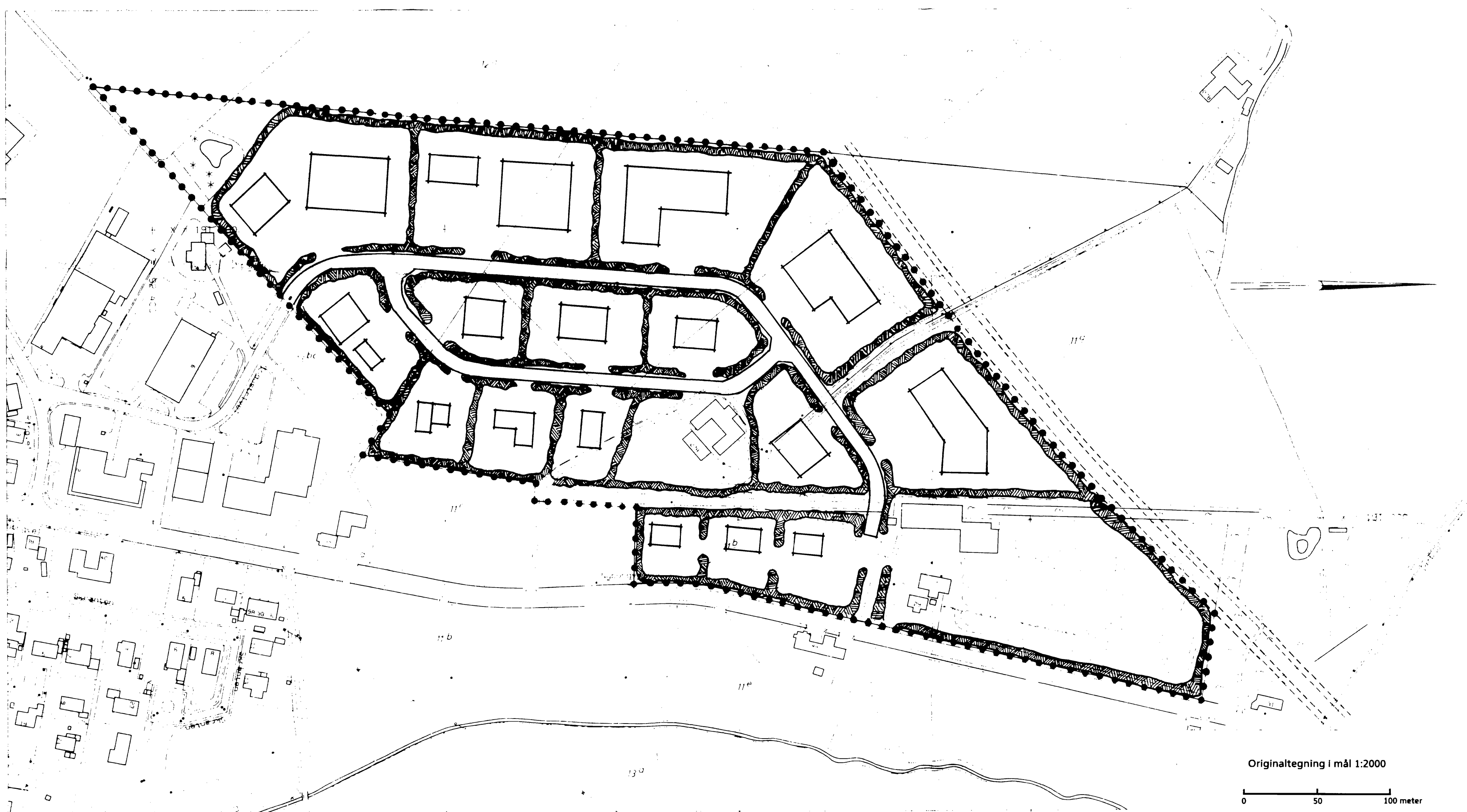
KORTBILAG NR. 2

• • • OMRÅDEGRÆNSE --- BYGGELINIER

MÅL 1:2000 DATO: 01.06.89

ØRBÆK KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. 65 33 11 55



ILLUSTRATIONSPLAN

 HEGN

LOKALPLAN NR. RE 51.21.01

KORTBILAG NR. 3.

• • • OMRÅDEGRÆNSE

MÅL 1:2000 DATO: 01.06.89

ØRBÆK KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING

STATIONSVEJ 15 - 5853 ØRBÆK - TELF. 65 33 11 55

 GEOMASTERS Rugårdsvej 55 - DK-5000 Odense C Telefon 09 13 50 13	Ørbæk	
	Fr. 7060-88	System PDS/DNS
	Fotodato 24.4.88	Kurveinterval
	Mållorhold 1:2000	
Bygninger er angivet ved tagudhæng		