



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 326

Bolig- og offentlige formål ved Enebærvej i Ørbæk

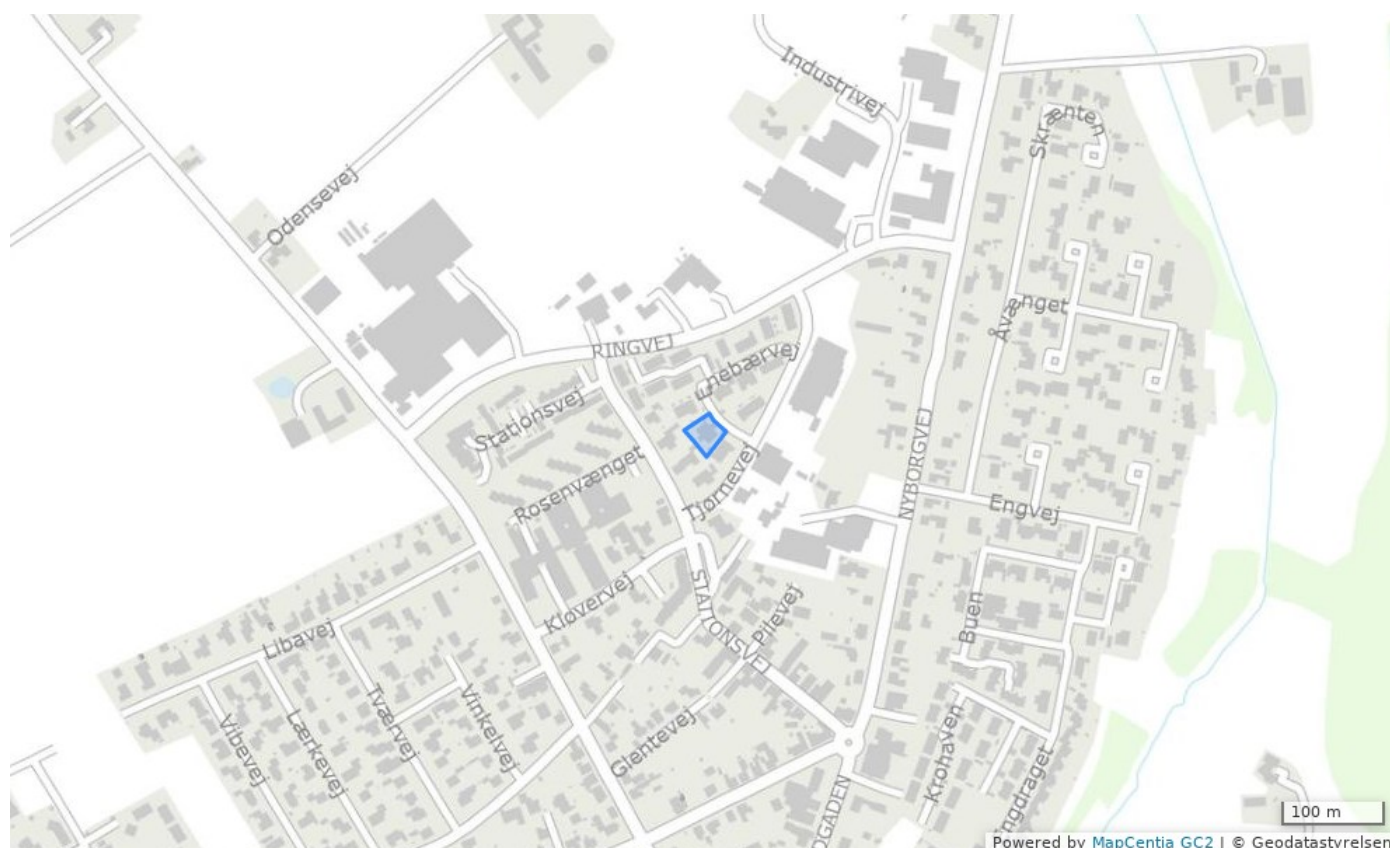
Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 22. juni 2021 efter offentlig
høring fra 3. marts til 29. april 2021



Indhold

Bolig- og offentlige formål ved Enebærvej i Ørbæk	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Planens indhold	8
Bestemmelser	10
Bilag	14
Bilag 1 - Lokalplankort	15
Bilag 2 - Jordfarveskala, NCS	17
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	19
Jordforureningsloven	20
Risikobekendtgørelsen	20
Museumsloven	22
Retsvirkninger	22
Forhold til anden planlægning	23
Kommuneplanen	23
Gældende lokalplan og zonestatus	23
Nedrivning af bebyggelse	24
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	24
Vej og trafik	24
Støjforhold	24
Påvirkning af produktionsvirksomheder	25
Forsyning	25
Bæredygtighed	25
Servitutter	26
International naturbeskyttelse	26
Klimatilpasning	26

Bolig- og offentlige formål ved Enebærvej i Ørbæk



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i

overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) 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 planlægning 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 4 uger.

Høringsmuligheder og planens status

Lokalplanen er vedtaget af Nyborg Byråd d. 22. juni 2021.

Lokalplanen har været offentliggjort fra den 3. marts til den 29. april 2021.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Du kan læse mere her: [klagevejledning](#).

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige

påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke udløser krav om miljøvurdering.

Til grund for denne vurdering ligger kommunen vægt på, at planforslaget udvider den nuværende anvendelse af ejendommen på Enebærvej 3 til også at kunne rumme offentlige formål. Der er tale om offentlig administration og evt. døgninstitution i et omfang som kommunen vurderer er foreneligt med det bestående boligområde.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 326 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 3. marts 2021.

Der kan indgives klage over, at der ikke er gennemført en miljøvurdering. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har besluttet at udarbejde nærværende lokalplan for at give mulighed for, at ejendommen på Enebærvej 3 i Ørbæk kan anvendes til offentlige formål.

Der er et konkret behov for at etablere et nyt kontor/base for hjemmeplejen i Ørbæk, og den aktuelle ejendom er fundet egnet til formålet. Ikke mindst fordi den ligger tæt på plejecenteret Rosengården, og fordi Nyborg Kommune har vurderet, at anvendelsen kan forenes med det eksisterende boligområde.

For at skabe et robust plangrundlag for Enebærvej 3 giver lokalplanen mulighed for offentlig administration, men fastholder også fortsat muligheden for boligformål.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 29 til Kommuneplan 2017.



Foto af Enebærvej 3 i Ørbæk.

Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre en bredere anvendelse af ejendommen, Enebærvej 3, der således fremadrettet både kan anvendes til boligformål og offentlige formål.

Formålet med lokalplanen er derudover at sikre, at bebyggelsens omfang og ydre fremtræden tilpasses det omkringliggende boligområde, samt at parkering til ejendommen etableres indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende boligområde, der primært består af række- og dobbelthuse, samt enkelte fritliggende enfamiliehuse.

Området ligger syd for Ringvej i Ørbæk og tæt på plejecenter Rosengården. Området vejbetjenes af Enebærvej, der har to ind- og udkørsler til Tjørnevej. Mange af boligområdets parkeringspladser er samlet i små grupper og placeret langs med Enebærvej.

Lokalplanen omfatter ejendommen, Enebærvej 3, der består af et fritliggende enfamiliehus opført i 1989. Huset er på 250 m² og udført i et plan med facader i mursten og med valmet tag. Huset har tidligere været anvendt til døgninstitution.



Oversigtskort, der viser det eksisterende boligområde i Ørbæk og plejecenter Rosengården. Herudover markering af ejendommen, Enebærvej 3, som nærværende lokalplan omfatter.



Oversigtskort, der illustrerer placeringen af rækkehusenes parkeringsområder langs med Enebærvej.



Foto fra indkørslen til Enebærvej, der viser parkering langs med vejen og i baggrunden ligger ejendommen på Enebærvej 3.

Planens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelsen af ejendommen på Enebærvej 3. Ud over boligformål kan ejendommen anvendes til offentlig administration.

Lokalplanen opstiller derudover bestemmelser for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden i det tilfælde, at der på ejendommen bygges om, bygges til eller bygges nyt. Da lokalplanen omfatter en ejendom i et eksisterende boligområde tager planens bestemmelser udgangspunkt i områdets nuværende karakter. Det vil sige, at der indenfor nærværende lokalplan maksimalt må bygges med en bebyggelsesprocent på 30, en højde på 8,5 m og i 1½ etage, dvs. en etage med udnyttet tagetage. Materialer og farver på udvendige bygningssider skal holdes i afdæmpede jordfarver, og der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Lokalplanen opstiller derudover bestemmelser, der skal være med til at sikre, at parkering til ejendommen etableres på egen grund, samt at eventuel skiltning på ejendommen underordnes områdets overordnede karakter af boligområde.

Lokalplanen stiller krav om, at der som minimum skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til offentlig administration. Det svarer til gældende parkeringsnorm i kommuneplanen. Såfremt at der er behov for mere parkering, så skal disse pladser etableres på anden grund i nærheden og efter aftale. Det bemærkes, at hjemmeplejen i Ørbæk råder over parkeringspladser på Stationsvej - små 200 m fra lokalplanområdet.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1. Det er lokalplanens formål, at sikre:

- at eksisterende og ny bebyggelse kan anvendes til bolig- og/eller offentlige formål.
- at bebyggelsens omfang og ydre fremtræden tilpasses det omkringliggende boligområde, så karakteren som åben-lav og tæt-lav boligområde fastholdes.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 13bv, Ørbæk By, Ørbæk, samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver heri.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, samt offentlige formål i form af offentlig administration.

§4 Udstykning

4.1 Der kan som udgangspunkt ikke ske udstykning indenfor lokalplanen.

Undtaget er udstykning til tæt-lav bebyggelse. I dette tilfælde må der ikke udstykkes grunde, som er mindre end 250 m².

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet/adgangsvej skal ske fra Enebærvej, som vist på Kortbilag 1.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der gælder følgende parkeringsnorm inden for lokalplanområdet:

- Til hver åben-lav bolig skal der sikres plads til to parkeringspladser til biler på egen grund.

- Ved tæt-lav-bebyggelse skal der etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig til biler og 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.
 - Til offentlig administration skal der sikres plads til minimum en parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
-

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30 %.

7.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

Sekundære bygninger:

7.4 Omfang og placering af sekundære bygninger, som eksempelvis carport, udhus mv. følger bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

7.5 Sekundære bygninger i forbindelse med ejendommens anvendelse som offentlig administration skal følge bygningsreglementets almindelige bestemmelser svarende til, hvis anvendelsen var et enfamiliehus.

Bygningsreglementet BR18 er gældende på tidspunktet for vedtagelsen af nærværende lokalplan.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Facader må kun fremstå som blank mur i tegl, som vandskuret/pudset mur eller i træ.

8.2 Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 2, sort, hvid eller disses farvers blanding.

8.3 Tage må ikke udføres med en taghældning på mere end 45 grader.

8.4 Tagbeklædning må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

8.5 Ved behov for skiltning må der opsættes ét skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m² og ét oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m². Sidstnævnte må ikke være højere end 1 m over terræn.

Sekundære bygninger

8.6 Sekundære bygninger må ud over ovennævnte materialer også opføres med skifer, eternitskifer, cementfiber uden struktur eller lodrette metalplader i stål eller aluminium udført med fals eller trapezprofil - legehuse og drivhuse er undtaget. Metalplader må ikke være reflekterende. Tage må endvidere fremstå i plastik. Malede flader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 3, sort, hvid eller disses farvers blanding.

§9 Ubebyggede arealer og terræn

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

9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt. Skråningsanlæg må ikke være stejle end 1:1.

9.3 Containere må ikke opbevares på private arealer.

Grundvand

9.4 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 30 %, alternativt skal der for den del der overstige 30% etableres forsinkelse før afledning til det offentlige kloaksystem.

Der skal indhentes tilladelse til eventuel nedsivning fra befæstede arealer, som eksempelvis vand fra veje og p-pladser.

§10 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

10.2 Parkering til ejendommen skal være etableret i overensstemmelse med § 6.1.

§11 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

11.1 Byplanvedtægt nr. 2 i Ørbæk By aflyses indenfor denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

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.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder

over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

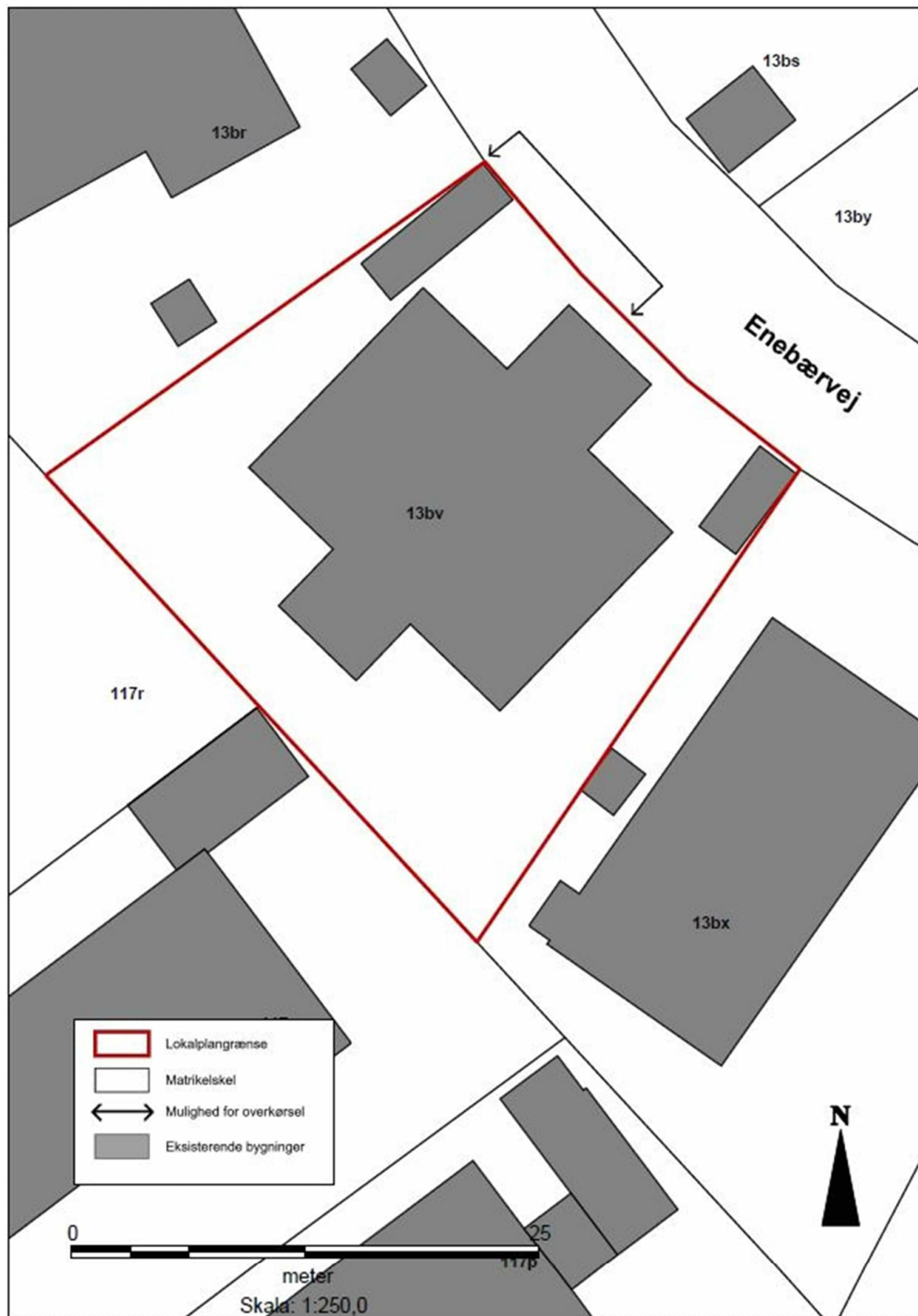
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Bilag

Se planens bindende bilag under dette afsnit. Bilagene danner sammen med planens bestemmelser den juridisk bindende plan.

Bilag 1 - Lokalplankort



Bilag 2 - Jordfarveskala, NCS

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

Den klassiske jordfarveskala gengivet med NCS farvekoder

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Jordforureningsloven

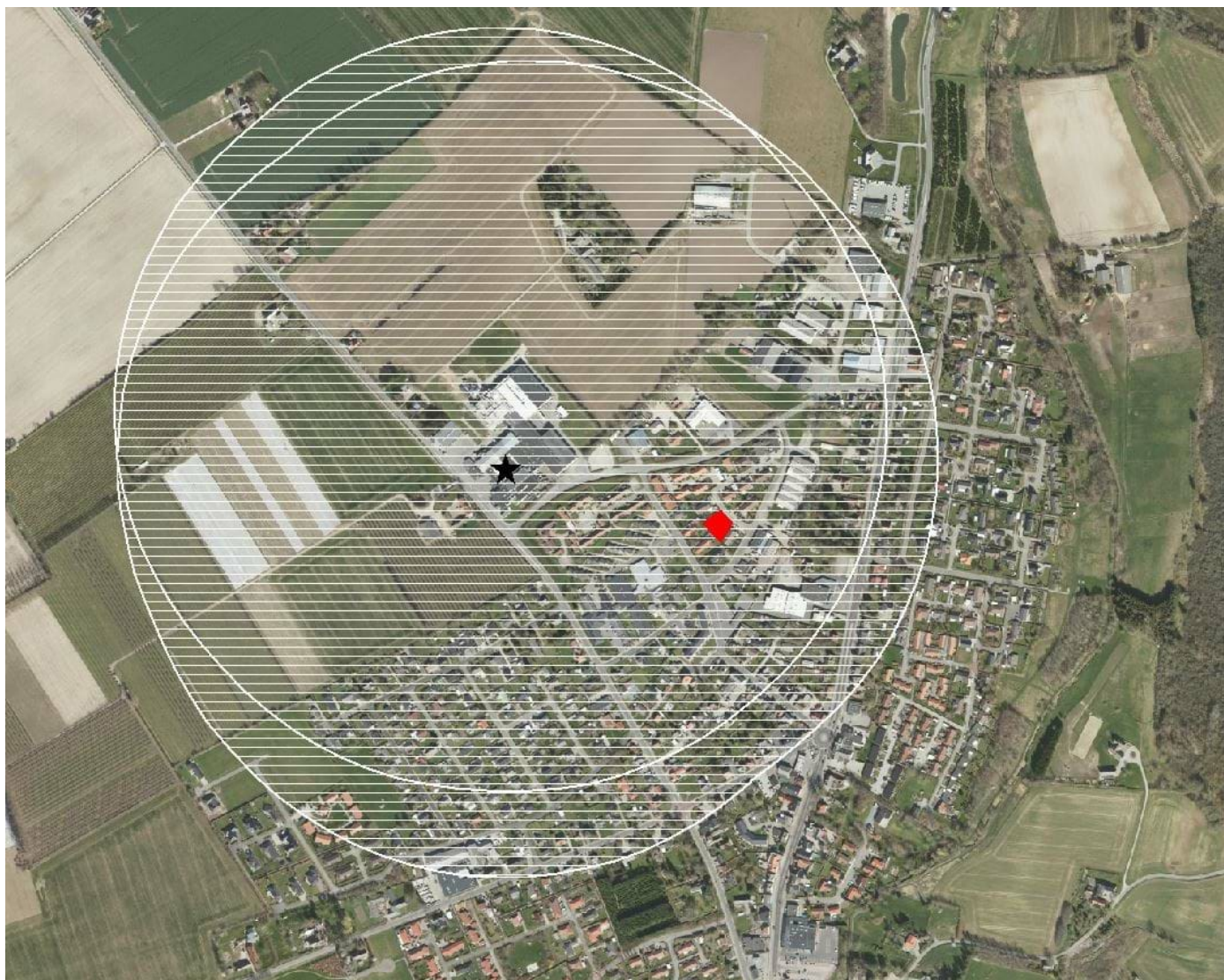
Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenede jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Lokalplanområdet ligger indenfor områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles til kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

Risikobekendtgørelsen

Planområdet ligger indenfor planlægningszonen på 500 m fra virksomhederne Ebrofrost A/S og Orskov Foods A/S, der begge har til huse på Odensevej 16 i Ørbæk. Se kort herunder.



Oversigtskort, der viser placeringen af risikovirksomhederne (stjerne), deres konsekvenszoner (hvid skravering) og lokalplan 326 (rød markering).

Begge virksomheder er omfattet af risikobekendtgørelsen (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer).

Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af risikobekendtgørelsen skal belyses.

Etablering af nye aktiviteter og ændret anvendelse af bebyggelse og områder indenfor skadesafstande (500 meter eller den konkrete 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 foreskrifter, 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.

Risikomyndighederne for virksomhederne har været hørt om planerne. Fyns Politi og Beredskab Fyn har ikke haft bemærkninger til planlægningen.

Risikomyndigheden i Nyborg Kommune har bemærket følgende: *Som risikomyndighed vurderes det, at de nævnte ændringer til den eksisterende kommuneplanramme ikke vil have betydning for de to risikovirksomheders risikoforhold. Der er i forvejen beskyttede boliger og plejeboliger i området, derfor vil tilføjelsen af et kontor for hjemmeplejen, ikke ændre på områdets status i forhold til risikovirksomhederne.*

Det konkluderes derfor, at planlægningen ikke har betydning i forhold til risiko og risikovirksomhederne.

Museumsloven

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 Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må når planen er vedtaget, ikke etableres byggeri eller anlæg i modstrid med planen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de byggerier og anlæg som lokalplanen beskriver, men når de etableres skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

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.

Forhold til anden planlægning

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, dvs. både lokalplanens relation til den overordnede planlægning, men også til kommunens øvrige planlægning.

Kommuneplanen

Hovedstruktur

Ørbæks har i Kommuneplan 2017 status af lokalcenter (centerby), hvilket blandt andet betyder, at der ønskes opretholdt en række kommunale- og private servicefaciliteter i byen. Etablering af nyt kontor/base for hjemmeplejen tilknyttet lokalområdet understøtter dette.

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.B.3. Området er udlagt til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets anvendelse. Derfor er der sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 29.

Tillægget udvider områdets anvendelse til, ud over boligformål, også at kunne rumme offentlige formål i form af offentlig administration.

Kommuneplantillægget skal sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

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

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan i byzone.

Nedrivning af bebyggelse

Lokalplanen forhindrer ikke nedrivning af eksisterende bebyggelse.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven - eksempelvis skov-, sø- å- kirke eller fortidsmindebeskyttelseslinjer. Der er derudover ikke registreret beskyttet natur i form af § 3 områder indenfor planområdet.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Enebærvej via Tjørnevej, som begge er offentlige veje.

Trafikplan og kollektiv transport

Der er stoppesteder med busforbindelse til Odense, Nyborg og Svendborg mindre en 500 m fra lokalplanområdet.

Støjforhold

Lokalplanen udlægger ikke nye områder til støjfølsom anvendelse. Lokalplanens supplerende anvendelsesmuligheder med offentlig administration skærper ikke gældende støjgrænser i forhold til området, der fortsat er udlagt til boligformål.

Trafikstøj

Området vurderes ikke, at være påvirket af trafikstøj, der overstiger miljøstyrelsens grænseværdier. Det ville kræve en trafikbelastning på omgivende veje på niveau med hovedvejen gennem Ørbæk, hvilket eksisterende trafiktællinger ikke antyder. De udvidede anvendelsesmuligheder med den aktuelle planlægning vurderes ligeledes ikke at medføre en væsentlig øget trafikstøj for omgivelserne.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet ligger inden for 500 meter fra flere produktionsvirksomheder.

Det ændrede plangrundlag vurderes ikke, at medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne. Området er fuldt udbygget med boliger, plejecenter og beskyttede boliger, hvilket allerede medfører en begrænsning i produktionsvirksomhedernes udviklingsmuligheder. Den nye anvendelsesmulighed med offentlig administration skal ske på baggrund af en konkret lokalplanlægning og vil i praksis kun få et meget begrænset omfang. Det betyder, at området som helhed generelt ikke bliver mere følsomt og skærper gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden forurening.

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Området er separat kloakeret og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Befæstelsesgraden for området må ikke overstige 30 %, alternativt skal der, for den del der overstige 30%, etableres forsinkelse før afledning til det offentlige kloaksystem. 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 Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm. Planen sikrer, en bredere udnyttelse af en eksisterende bebyggelse under hensyn til det eksisterende boligområde og understøtter derudover

hjemmeplejefunktionen i lokalområdet.

Servitutter

Der er tinglyst én servitut på ejendommen: Byplanvedtægt nr. 2 fra 15.04.1977. Byplanvedtægten ophæves for Enebærvej 3 ved endelig vedtagelse af lokalplan xx.

International naturbeskyttelse

Planområdet ligger ca. 6 km fra det nærmeste Natura2000 område Kajbjerg Skov, der udpeget på baggrund af naturtyperne Bøg på muld, bøg på kalk, ege-blandskov og elle- og askeskov, surt overdrev og strandvolde. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for planområdet, herunder bilag IV arter.

Klimatilpasning

Nyborgs klimatilpasningsplan udpeger 11 fokusområder, hvor der kan være behov for klimatilpasning. Ørbæk udgør et af disse områder.

Ørbæk er udpeget som fokusområde, da der i fremtiden kan komme oversvømmelser af den centrale del af byen ved skybrud. Der ligger endvidere en del sårbare institutioner og forsyningsanlæg i kategori 1. Der har endnu ikke været problemer med oversvømmelser i fokusområdet.

En indledende screening viser, at området omkring Enebærvej ikke er væsentligt udfordret i forbindelse med skybrudshændelser, hvorfor lokalplanen ikke opstiller retningslinjer for klimatilpasning.