



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan 328

Boligområde på Spurvevej i Ørbæk

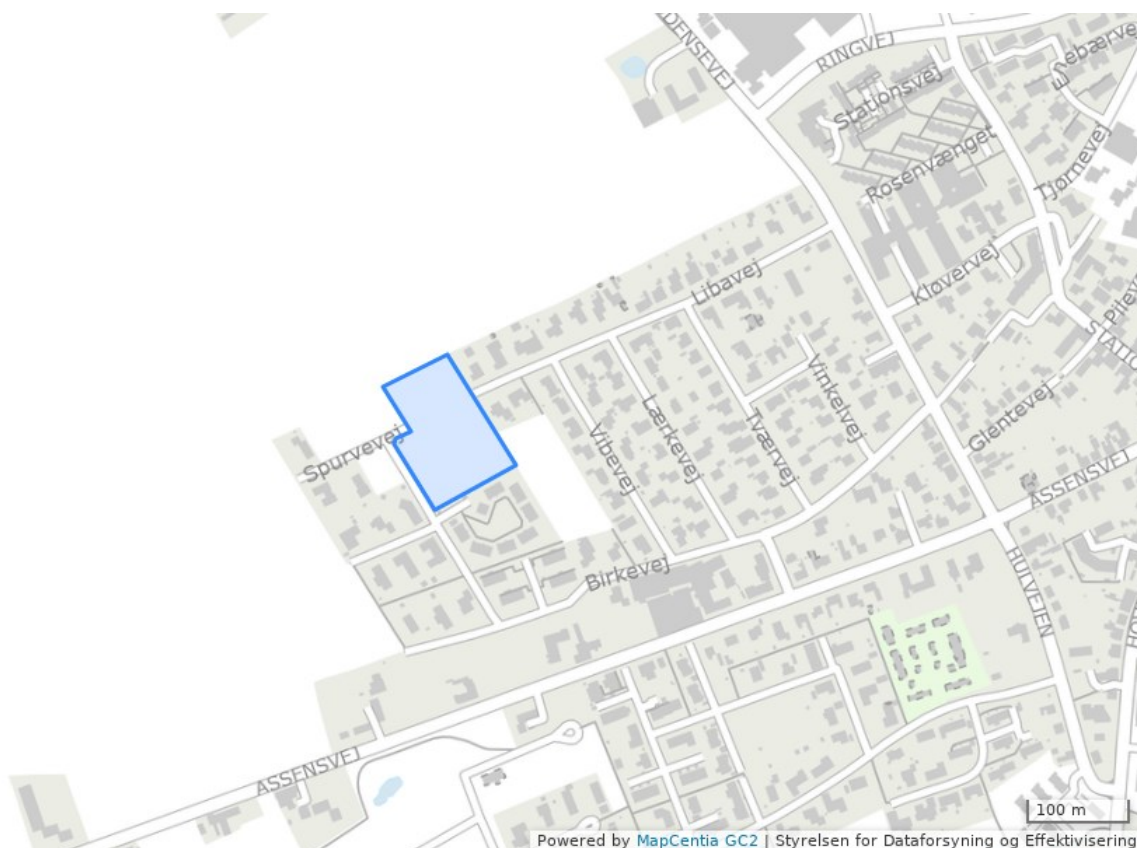
Endeligt vedtaget af Nyborg Byråd 14. december 2021.



Indhold

Boligområde på Spurvevej i Ørbæk	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Planens indhold	6
Bestemmelser	9
Bilag	15
Kortbilag 1 - matrikelkort	16
Kortbilag 2 - anvendelseskort	19
Kortbilag 3 - Illustrationsplan tæt-lav udstykning	22
Kortbilag 4 - illustrationsplan åben-lav udstykning	24
Bilag 5 - den klassiske farveskala	25
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	27
Jordforureningsloven	27
Risikobekendtgørelsen	27
Museumsloven	28
Retsvirkninger	28
Forhold til anden planlægning	29
Nationale interesser	29
Kommuneplanen	29
Gældende lokalplan og zonestatus	31
Naturbeskyttelse	31
Vej og trafik	32
Støjforhold	32
Påvirkning af produktionsvirksomheder	33
Skoledistrikt og skolekapacitet	33
Forsyning	33
Bæredygtighed	34
Påvirkning af nabokommuner	34
Klimatilpasning	34

Boligområde på Spurvevej 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 endeligt vedtaget af Nyborg Byråd den 14. december 2021.

Forslaget blev godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune den 20. september 2021. Lokalplanforslaget har været offentliggjort i perioden fra den 29. september til den 28. oktober 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 skal miljøvurderes, da nærværende lokalplan 328 erstatter den nuværende lokalplan B 51.22.02, hvor den eneste ændring er i anvendelsen af området fra tæt-lav boligbebyggelse til at omfatte både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

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. 328 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 29. september 2021.

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

Klager over miljøvurdering:

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre tæt-lav boligbebyggelse i lokalplanområdet, hvilket ikke er muligt med den hidtil gældende lokalplan.

Nyborg Kommune vurderer, at muligheden for tæt-lav boliger i lokalplanområdet kan medvirke til et bredere boligudbud i Ørbæk. Lokalplanområdet har hidtil kun været udlagt til boliger i form af åben-lav boliger, men der er en efterspørgsel på flere tæt-lav boliger i Ørbæk, som kommunen gerne vil imødekomme.

Formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer muligheden for at opføre 20 tæt-lav boliger i form af dobbelthuse eller rækkehuse eller 7 åben-lav boliger i form af parcelhuse. Med lokalplanen sikres, at bebyggelsen har en homogen materiale- og farveholdning.

Lokalplanen fastlægger krav til minimumsgrundstørrelse for tæt-lav bebyggelse samt bestemmelser, der udlægger arealer til indbyggende og tilgængelige fælles opholdsarealer. Der stilles ligeledes krav til håndtering af overfladevand og beskyttelse af grundvandsinteresser.

Lokalplanen sikrer, at boligvejen får samme udtryk som øvrige veje i området, og at stier inden for lokalplanområdet kobles på det omkringliggende stinet med forbindelse til grønne områder og institutioner.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet henligger som græsareal ved et eksisterende boligområde i den vestlige del af Ørbæk, og det er udstykket i 2003. Det omkringliggende eksisterende boligområde består primært af parcelhuse i 1 og 1½ plan, men indholder ligeledes tæt-lav boliger i form af dobbelthuse.

Lokalplanområdet er afgrænset mod nord til det åbne land, mod vest til udstykninger med åben-lav bebyggelse, og mod øst til det eksisterende boligområde ved Libavej og fælles friarealer. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en mindre bebyggelse med almene boliger.

Lokalplanen omfatter et område ved Spurvevej på ca. 10.500 m², som vist på Bilag 1 og 2 samt på skråfotoet nedenfor.



Skråfoto af lokalplanområdet, der er markeret med rød ramme.

Planens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere tæt-lav og åben-lav boliger ved Spurvevej i Ørbæk. Planen fastsætter

bestemmelser for de nye boligers placering, højde og hvordan de må se ud for at sikre, at de passes ind i områdets eksisterende udtryk.

Bebyggelsesprocenten for åben-lav fastsættes til 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav fastsættes til 40 for den enkelte ejendom.

For tæt-lav bebyggelse gælder, at hver grund skal være min. 250 m², så der sikres plads til en lille have, carport, udhus mv. til hver bolig. Og for åben-lav bebyggelse gælder, at grunde ikke må udstykkes mindre end 700 m².

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer (glansværdi skal være under 10).

Hegning mod rekreative områder og det åbne land må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn. Etablering af levende hegn mod landskab og mod rekreative områder skal altid ske med egnshjemmehørende træer og planter.

Bilag 3 og 4 viser eksempler på indretninger af området til henholdsvis tæt-lav boliger og åben-lav boliger.

Vejadgang og parkering

Udover at fastsætte bestemmelser for udformningen og udseendet af bygninger, så fastsætter planen en række bestemmelser for, hvordan området i øvrigt kan indrettes. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Spurvevej med vejadgang til området fra vest, som vist på Bilag 2. Den planlagte boligvej inden for lokalplanområdet får status som privat fællesvej.

Planen kræver, at der indrettes tilstrækkelige parkeringsarealer, hvilket vil sige min. 1½ parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse og min. 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

Planen fastsætter, at der skal skabes stiforbindelser fra Spurvevej til hhv. Libavej mod øst samt til det grønne område mod sydøst.

Grønne områder og vandhåndtering

Ved nye bebyggelser skal der udlægges fri- og opholdsarealer af en passende størrelse afhængigt af bebyggelsernes anvendelse, omfang, karakter og beliggenhed.

Det fælles fri- og opholdsareal skal fremstå overvejende i græs, blomster og urter med buske og træer og evt. bede og køkkenhave/højbede. Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads eller lignende. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes områdets fremtidige beboere.

Lokalplanområdet ligger tæt på Ørbæk Vandværk og i et område med store grundvandsinteresser. Det er derfor vigtigt, at der dels sikres en fortsat nedsivning af regnvand fra området, dels sikres, at der ikke nedsives vand med miljøfremmede stoffer i. Det betyder, at vand fra veje og parkeringsarealer og andre overflader, hvor der er risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, skal ledes til regnvandssystemet. Herudover er nedsivning af regnvand ønskeligt. Regnvand fra tage og befæstede arealer skal nedsives via faskiner for at undgå belastning af kloaksystemet.

For at sikre, at området kan håndtere store regnmængder på egen grund, f.eks. ifm. en fremtidig ekstrem nedbørshændelse, kan de udlagte friarealer benyttes til opstuvning af regnvand. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at der terrænreguleres på grunden, så der opnås et fald mod regnvandsbassiner, der kan benyttes til friarealer, når de ikke indeholder vand, hvor regnvandet kan samles i sådanne situationer.

Det er en forudsætning for terrænreguleringen, at den ikke medfører negative konsekvenser for overfladevandet på nabogrunde.

Tilgængelighed

Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde, hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

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 fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse

at skabe sammenhæng til områdets eksisterende vej- og stisystemer samt grønne områder

at stille krav til minimumsgrundstørrelser for tæt-lav og åben-lav bebyggelse

at sikre en homogen materiale- og farveholdning for bebyggelse i området

at skabe indbydende og tilgængelige fælles opholdsarealer

at sikre håndtering af overfladevand og beskyttelse af grundvandsinteresser

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5gc, Ørbæk By, Ørbæk samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

§ 4 Udstykning

4.1 Ved udstykning til tæt-lav boliger skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m².

4.2 Ved udstykning til åben-lav boliger skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 700 m² i princippet,

som vist på kortbilag 4.

4.3 Udlæg til vej og fælles fri- og opholdsarealer kan ikke medregnes i grundstørrelsen.

§ 5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Spurvevej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Boligvejen i området skal udlægges som en privat fællesvej i min. 7 meters bredde med min. 5 meter bred kørebane, og der skal etableres vendeplads inden for området, udført i overensstemmelse med vejreglerne.

5.3 Stierne A-A og B-B, som er en fællessti, udlægges i 3 meters bredde og anlægges med 2 meters befæstet areal. Stiens placering er vist som i princippet på kortbilag 2.

5.4 Veje og stier skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger, som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

5.5 Vejenes linjeføring, opbygning, bredde, tilslutning til andre veje, vejafvanding og fremføring af forsyningsledninger skal på skitseniveau godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.6 Gadelys skal etableres på bygherres bekostning, efter godkendelse fra Nyborg Kommune, og leve op til kommunens krav.

Note - Færdsels- og parkeringsarealer

Med "vist i princippet" menes, at færdsels- og parkeringsarealer kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af færdsels- og parkeringsarealerne.

§ 6 Parkeringsforhold

6.1 For tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres min. 1½ bilparkeringsplads pr. bolig.

6.2 For åben-lav boligbebyggelse skal der etableres min. 2 bilparkeringspladser pr. bolig.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestandere ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri, hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og at mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

§ 7 Belysning

7.1 Veje og gangstier inden for lokalplanområdet skal være belyst.

7.2 Armaturer til belysning skal udføres i ens materiale- og farvevalg og på en måde, der ikke virker generende for nærmeste ejendomme. Se også § 5.6.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

8.2 Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

8.3 Tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, kæde-, eller rækkehuse, skal placeres minimum 5 m fra lokalplanens afgrænsning mod øst (boligområdet på Libavej) og syd (boligområdet Spurvevej 2-30).

8.4 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etager, dvs. forstået som en etage med udnyttelig tagetage.

8.5 Tæt-lav bebyggelse, som udføres med ensidig taghældning, må ikke opføres i mere end 1 etage.

8.6 Bebyggelse må ikke opføres i en højde på mere end 8,50 meter.

8.7 En eventuel kælder må ikke have loft beliggende mere end 0,5 meter over eksisterende niveauplan.

8.8 Alt bebyggelse (inkl. beboelse, garager, carporte m.v.) skal placeres i en afstand af min. 5 meter mod vej. Undtaget er åbne overdækninger på eksempelvis terrasser, samt bebyggelse på fællesarealer.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ydervægge må kun fremstå i tegl. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer eksempelvis træ, plademateriale af fibercement eller metal.

9.2 Facader og tagflader må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop eller de sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan andre farver også anvendes.

9.3 Tage skal udformes som sadeltage med en hældning på mellem 30-50 grader.

9.4 Tage på tæt-lav bebyggelse må desuden udformes med ensidig taghældning på min. 15 grader.

9.5 Tage må ikke udføres med halv/hel valm.

9.6 Tagdækning må kun udføres i materialerne tagsten i tegl eller beton, skifer, skifer-eternit eller forpatineret zink.

9.7 Tage må også udføres som såkaldte grønne tage og beplantes med sedum eller anden vandabsorberende vegetation.

9.8 Tagflader skal fremstå med beklædning, der ikke er reflekterende, og derfor ikke have et glanstal, der overstiger 10.

9.9 Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende på bygninger.

9.10 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de placeres på bygningers tage og skal ligge plant med og følge tagfladens hældning. På flade tage må anlæg gives en hældning der sikrer en tilstrækkelig udnyttelsesgrad under hensyntagen til anlæggets visuelle fremtræden.

9.11 Sekundære bygninger herunder carporte, garager og udhuse kan udføres med andre taghældninger og materialer end beskrevet ovenfor. Farveholdning skal dog respekteres, jf. 9.2.

9.12 Skiltning må kun ske i forbindelse med liberalt erhverv fra egen bolig. Der må kun opsættes ét skilt på maks. 0,5 m² på hver ejendom. Skiltet skal monteres på facaden i forbindelse med indgang til virksomheden, alternativt på terræn på egen grund uden at overstige 1 m over terræn.

§ 10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning, indretning og belysning bidrage til, at området fremstår som en attraktiv helhed.

10.2 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

10.3 Fælles opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger, som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

10.4 Hegning må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn. Etablering af levende hegn skal altid ske med egnstypiske og hjemmehørende planter.

10.5 Der må kun terrænreguleres med op til +/- 0,5 meter, medmindre det har til formål at skabe klimasikring eller opsamle overfladevand.

10.6 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på fælles fri- og opholdsarealer.

10.7 Der må ikke foretages ændring i det beskyttede dige i lokalplanområdets nordlige skel, som vist på kortbilag 2.

Ad § 10.4: Egnstypiske og hjemmehørende plantearter inkluderer ask, avnbøg, dunbirk, vortebirk, bøg, alm. eg/stilkeg, rødell, engriflet hvidtjørn, almindelig hæg, fuglekirsebær, småbladet lind, navr, femhannet pil, seljepil, almindelig røn, vildæble, almindelig hvidtjørn, benved, dunet gedebled, hassel, havtorn, almindelig hylde, rød kornel, kvalkved, gråpil, blågrøn rose, hunderose, æblerose, slåen, tørst og vrietorn

§ 11 Klimatilpasning

11.1 Der er krav om sokkel- og/eller gulvkote på mindst +59,9 m DVR90.

11.2 Ved terrænregulering skal det sikres, at overfladisk afstrømning ved ekstreme regnhændelser kan ske uhindret i retning mod nærmeste recipient.

Alternativt skal ubebyggede arealer indrettes, så de kan opmagasinere overskydende regnvand, der ikke kan afledes via områdets øvrige regnvandshåndtering.

11.3 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 30 % uden forsinkelse af regnvandsafledningen til forsyningens regnvandssystem.

§ 12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1 Inden ibrugtagning af boligbebyggelse skal fælles friarealer, boligvej, parkeringsarealer og stier være anlagt.

12.2 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

§ 13 Grundejerforening

13.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde i området. Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af Byrådet. Alternativt kan der søges optagelse i eksisterende og godkendt grundejerforening.

13.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest, når halvdelen af boligerne i området er taget i brug. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier og fælles friarealer indenfor området.

Friarealer omfatter både opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer m.v. Opholdsarealer er arealer, der udlægges til egentligt ophold. Opholdsarealer omfatter ikke beplantningsbælter, parkeringsarealer m.v.

§ 14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1 Lokalplan nr. B 51.22.02 aflyses for så vidt angår planområdet for denne lokalplan, som afgrænset på kortbilag 1.

§ 15 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.

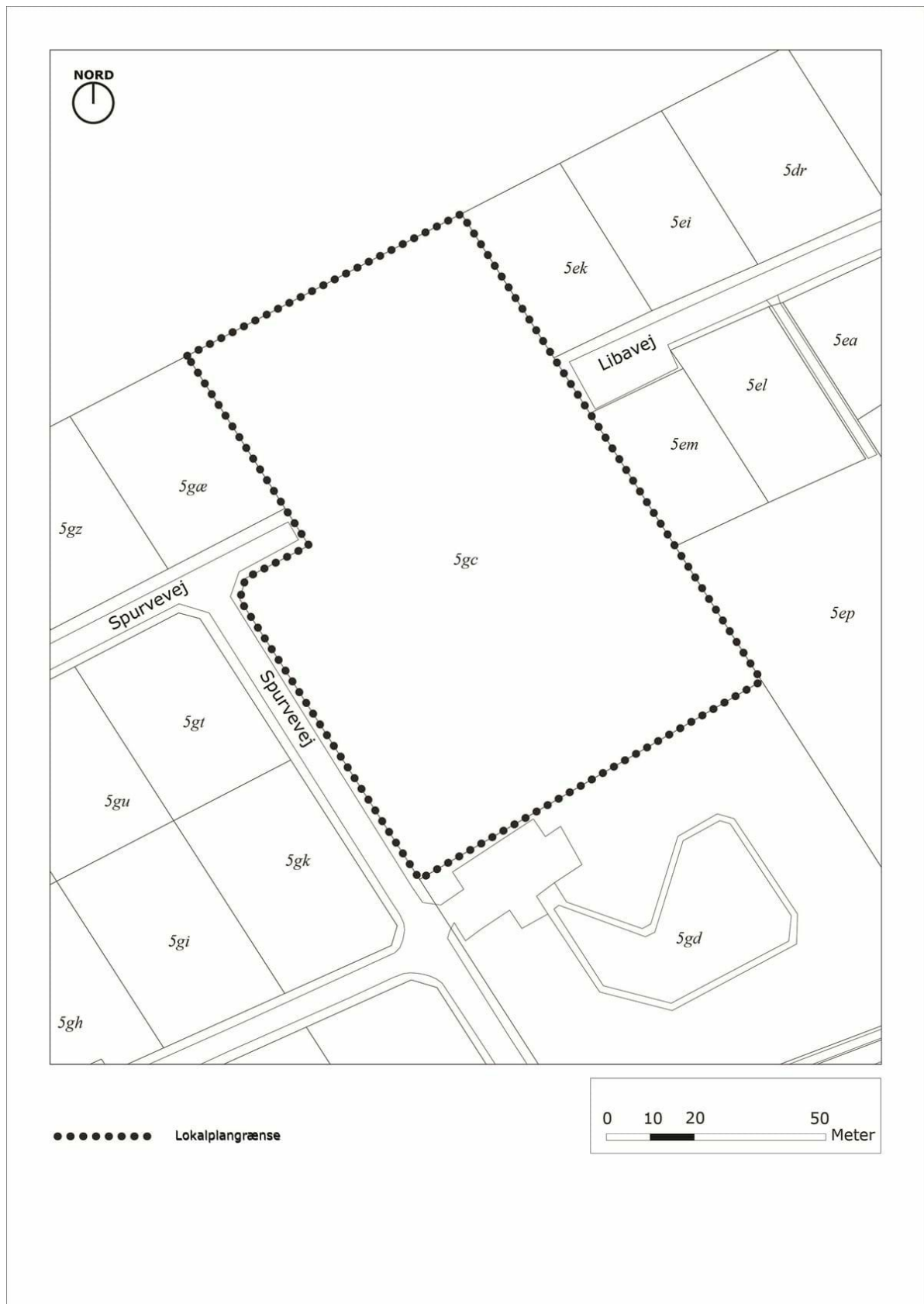
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

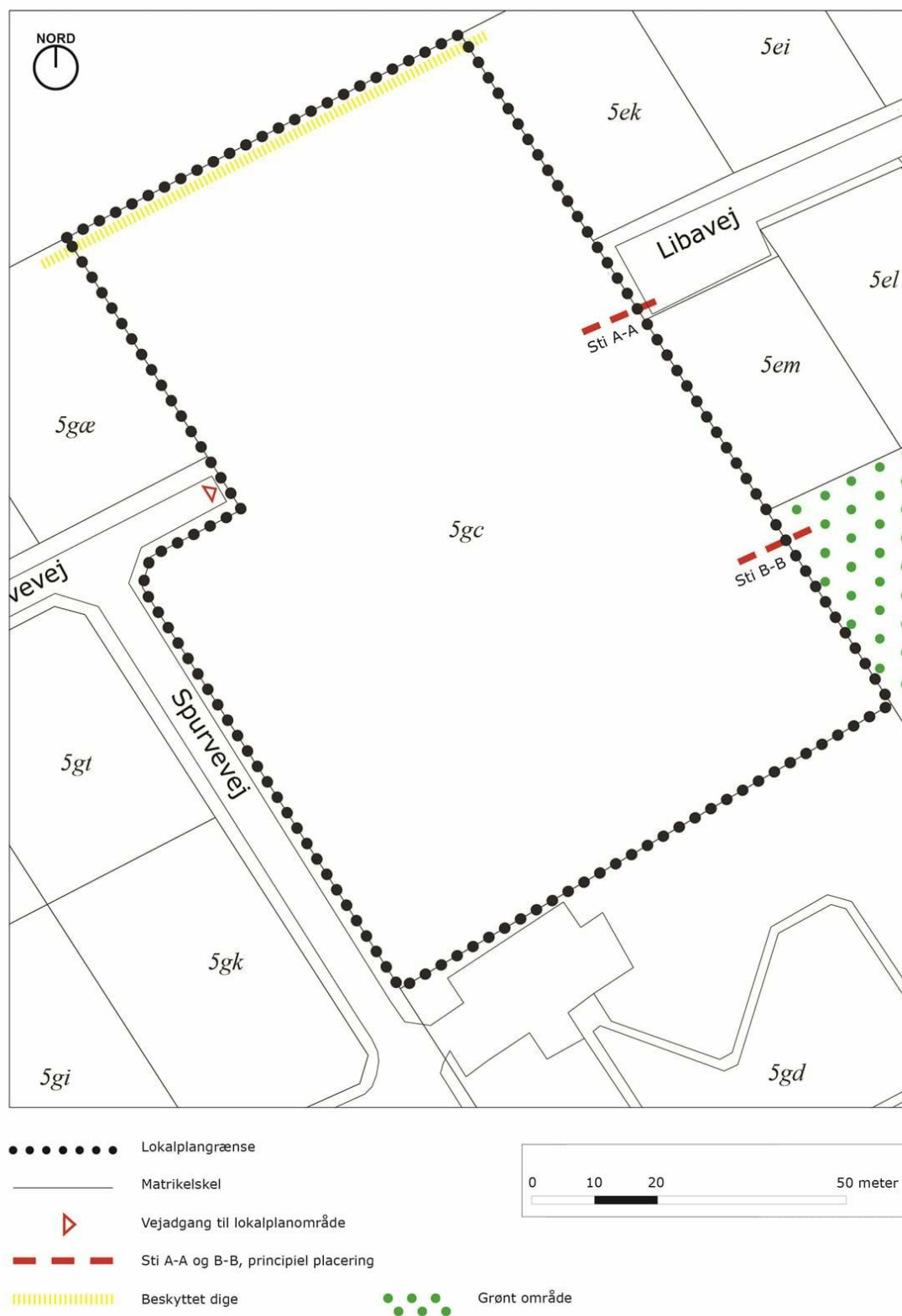
Kortbilag 1 - matrikelkort



Klik her for at se kortbilaget som pdf-fil: [LINK](#)

For at beholde kortbilaget i det rette målestok, skal pdf'en printes i A4-format.

Kortbilag 2 - anvendelseskort



Klik her for at se kortbilaget som pdf-fil: [LINK](#)

For at beholde kortbilaget i det rette målestok, skal pdf'en printes i A4-format.

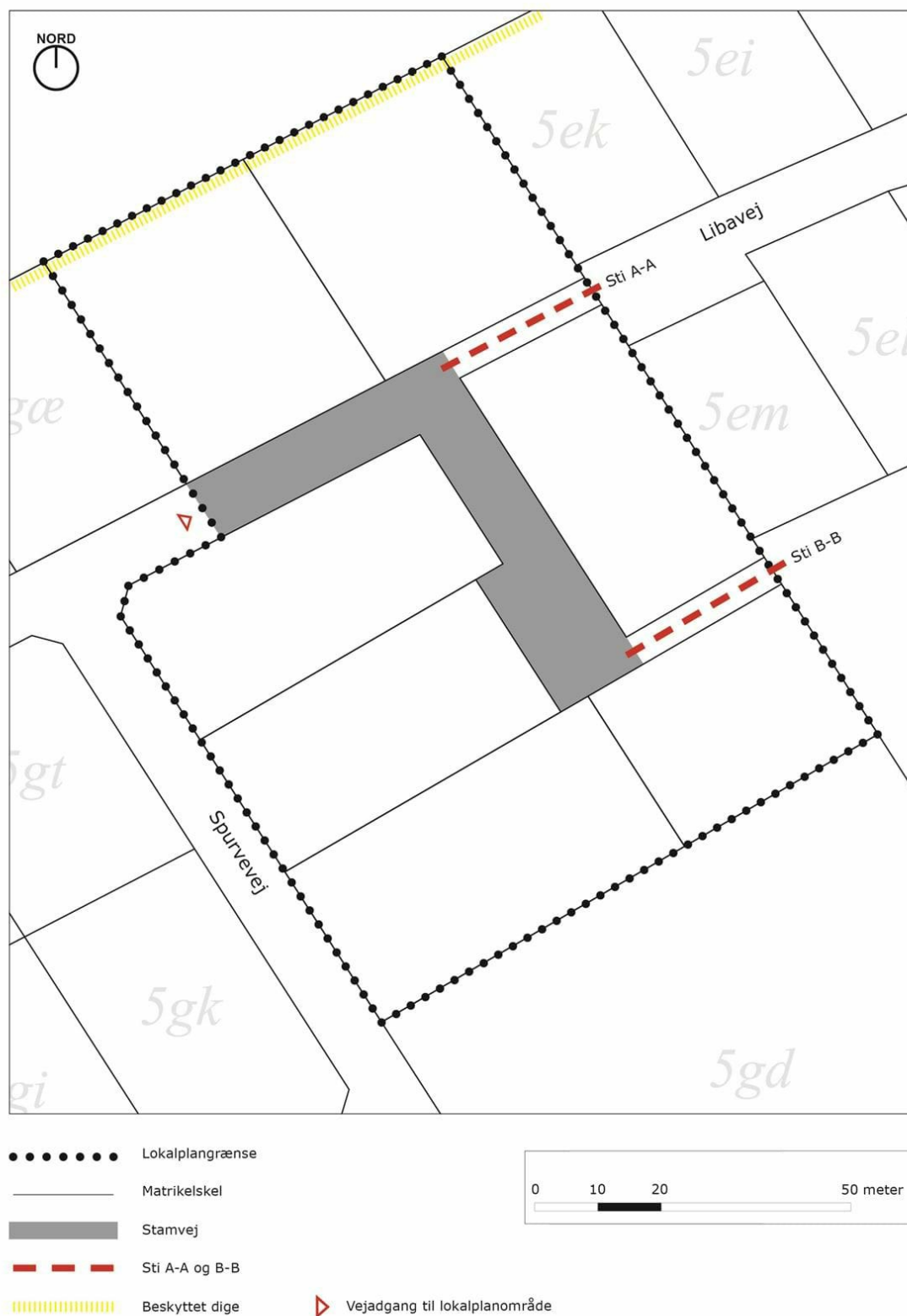
Kortbilag 3 - Illustrationsplan tæt-lav udstykning



Klik her for at se kortbilaget som pdf-fil:[LINK](#)

For at beholde kortbilaget i det rette målestok, skal pdf'en printes i A4-format.

Kortbilag 4 - illustrationsplan åben-lav udstykning



Klik her for at se kortbilaget som pdf-fil: [LINK](#)

For at beholde kortbilaget i det rette målestok, skal pdf'en printes i A4-format.

Bilag 5 - den klassiske farveskala



Den klassiske pigment-farveskala
Center for bygningsbevaring

Klik her for at se kortbilaget som pdf-fil: [LINK](#)

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.

Der er ikke registreret forurenede arealer inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering.

Risikobekendtgørelsen

Ebrofrost Denmark A/S og Orskov Foods A/S er omfattet af Risikobekendtgørelsen. Konsekvenser for udvikling af områder berørt af sikkerhedsafstande eller skadesafstande fra virksomheder omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 372 af 25/04/2016 om kontrol med risikoen for uheld med farlige stoffer (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 iht. Risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Udnyttelse af lokalplanens muligheder, der endnu ikke er fysisk udnyttet, inden for en afstand af ca. 500 meter til virksomhederne, vil kræve at det i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Lokalplanområdet er i forvejen lokalplanlagt til boligformål, og der planlægges ikke for svært evakuerbare

anvendelser.

Høring af risikomyndigheder

Af Bekendtgørelse nr 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder § 3 fremgår det, at planmyndigheden skal høre risikomyndighederne forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser.

Risikomyndighederne for virksomhederne Ebrofrost Denmark A/S og Orskov Foods A/S er Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 15. juni til og med 6. august. De hørte myndigheder har svaret, at de ikke har bemærkninger til ændringen i plangrundlaget.

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

Museumsloven

Der er et beskyttet dige i den nordlige del af lokalplanområdet. Det ligger i skel mod det åbne land. Jf. Museumslovens § 29 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger.

Østfyns Museer oplyser, at der er foretaget forundersøgelser af det berørte areal og at området er frigivet til byggeri og anlæg tilbage i 2015. Der er således ingen kulturhistoriske anlæg omfattet af Museumslovens kap. 8, §25-29 på området.

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.

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.

En detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter Vejloven, 2015.

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.

Nationale interesser

Planen berører ikke planlægning af national interesse. Planen berører ikke værdifuldt grundvand, internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV-arter.

Kommuneplanen

Hovedstruktur, mål og retningslinjer

Ørbæk ligger naturskønt i den sydlige del af Nyborg Kommune med Ørbæk å, ådal og åsmosen, der trænger ind i byen som blå og grønne kiler. Byen har dagligvarebutikker og senest et nyt apotek.

Ørbæk ligger 10 km syd for Nyborg og udgør, med sine ca. 1.650 indbyggere, sammen med Ullerslev, kommunens to lokalcentre. Ørbæks status som lokalcenter betyder, at der ønskes opretholdt en række kommunale- og private servicefaciliteter, som f.eks. daginstitutioner, skole, ældrecenter, idrætsfaciliteter, bibliotek, læge, tandlæge mv. Ørbæk skal være bindeled mellem landsbyerne og Nyborg og dermed sikre balancen mellem livet i byen og livet på landet.

Et af de opstillede mål for Ørbæk er: "Ørbæk skal fortsat være et velfungerende lokalcenter med den nødvendige offentlige- og private service og fortsat fungere som et naturligt bindeled mellem Nyborg, landsbyerne og landdistriktet."

Bymønstre og byudvikling

Byudviklingsområderne skal etableres i umiddelbar tilknytning til den eksisterende by (udvikles indefra og udefter), og rummeligheden i allerede udlagte byzonearealer skal så vidt muligt udnyttes, før der udlægges nye byzonearealer.

Lokalplanområdet ingår som en eksisterende rummelighed i et boligområde i byzone.

Befolknings- og boligudvikling

Der skal sikres et varieret boligudbud, som kan imødekomme de forskellige ønsker om boligtyper og størrelser, der efterspørges.

Lokalplanen imødekommer en efterspørgsel på tæt-lav boliger i Ørbæk.

Klimatilpasning

I fokusområderne for klimatilpasning skal nye byggerier og anlæg sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra havvand og ekstremregn ved, at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser på stedet.

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.

Lokalplanområdet bliver indrettet med arealer til regnvandshåndtering.

Boligområder i Ørbæk

Åben-lavt og tæt-lavt boligbyggeri skal opføres inden for den eksisterende rummelighed i Mejerivænget og ved Spurvevej samt som huludfyldninger og omdannelse i den eksisterende by.

Med lokalplanen understøttes kommuneplanens mål for Ørbæks udvikling ved at opføre åben-lavt og tæt-lavt boligbyggeri inden for den eksisterende rummelighed ved Spurvevej, som huludfyldninger i den eksisterende by.

Denne rummelighed udnyttes i nærværende lokalplan.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.B.4 - Mejerivænget, Vibevej, Spurvevej m.m. Området er udlagt til boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent for åben-lav 30 og for tæt-lav 40.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. B 51.22.02 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

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

Naturbeskyttelse

Beskyttet dige

Der er et beskyttet dige i den nordlige del af lokalplanområdet. Der ligger i skel mod det åbne land.

Jf. Museumslovens § 29 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger.

Ændringer er ethvert jordarbejde i diget, dvs. etablering af gennemkørsler, fjernelse af digestrækninger, frapløjning eller afskrælning af diget samt fjernelse af rødder og stød fra bevoksning. Selve bevoksningen på digerne er ikke beskyttet, og kan uden dispensation skæres ned. Lige som almindelig vedligeholdelse heller kræver ikke dispensation.

Bemærk i forbindelse med eventuel nedskæring af træer, at hule træer eller træer med spættehuller ikke må fældes i perioden 1. november – 31. august jf. artsfredningsbekendtgørelsen. (BEK nr 521 af 25/03/2021). Miljøstyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelsen.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Natura 2000 habitatområdet Kajbjerg Skov, der ligger knap 7 km øst for lokalplanområdet. Nyborg Kommune vurderer, at realisering af lokalplanen ikke vil få negative konsekvenser for Natura 2000-området på grund af afstanden til området.

Beskyttelse af sjældne dyr og planter

Ifølge Habitatdirektivet må der ikke vedtages planer eller meddeles godkendelser, der kan ødelægge yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af direktivets bilag IV.

Lokalplanområdet henligger i dag som græsareal og grænser op til dyrkede marker. I lokalplanområdets nordlige skel mod de dyrkede marker er et dige og et beplantningsbælte. Lokalplanen fastlægger at digets tilstand ikke må ændres. På den baggrund samt på baggrund af Danmarks Naturdata og Nyborg Kommunes øvrige kendskab, vurderes det, at bilag IV-arterne ikke har tilholdssted, herunder ikke yngle- og rasteområder, i lokalplanområdet.

Nyborg Kommune vurderer, at realisering af planen ikke vil medføre en negativ påvirkning af sjældne og truede dyr og planter.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der vil alene være adgang til lokalplanområdet i bil fra Spurvevej ad ny privat fællesvej med gennemførelse af denne lokalplan.

De planlagte adgangsveje og boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Der skal skabes stiforbindelser til Libavej mod øst samt til det grønne område mod sydøst.

Trafikplan og kollektiv transport

De nye boliger ligger med god adgang til lokale og regionale kollektive transport muligheder. Der er ca. 800 meter til Hovedgaden i Ørbæk, hvor der er flere busstoppesteder. Der er en række busruter til Nyborg, Kerteminde, Odense, Ringe, Svendborg og Fåborg via syv buslinjer.

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Støj fra vejtrafik

Planområdet ligger i en afstand af 350 m fra et område, der er reserveret i kommuneplanen til fremtidig planlagt vejforlægning om nord om Ørbæk. Den linjeføring der ved lokalplanforslagets fremlæggelse er skitseret, vil have en vejmidte, der ligger 600 meter fra planområdet. Såfremt denne linjeføring bliver aktuel, vil der ikke være vejtrafikstøj over den gældende støjgrænse på 58 dB.

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om, at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra flere produktionsvirksomheder. Lokalplanen vurderes dog ikke, at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da nærværende lokalplan blot ændrer anvendelsen af området til også at omfatte tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanen. Dette ses i forhold til den hidtil gældende lokalplan, som kun omfattede åben-lav boligbebyggelse. Desuden ligger der eksisterende boliger mellem lokalplanområdet og produktionsvirksomhederne.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for 4kløverskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i naturgasområde.

Spildevandsplan

Området er/er planlagt separatloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand 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.

Nedsivning af tagvand i faskine bør ikke ske, hvor grundvand står højt. Højeste grundvandsstand (sekundære/terrænnære) bør ikke stå højere end 1 meter under faskinens bund.

Faskiner kan dog etableres på hver ejendom med overløbsmulighed til regnvandssystemet, og virke som små forsinkelsesbassiner inden afledning til forsyningen. Samtidig kan "hverdagsregn" nedsives i måske 80 % af tilfældene.

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 30 % uden forsinkelse af regnvandsafledningen til forsyningens regnvandssystem. Der forsinkes til 1-2 l/s/Ha for den del der overstiger 30 %. Forsinkelsen kan ske i regnvandsbassiner, som kan udformes organisk og fremstå som rekreativt areal på områdets lavning. Overfladevand fra veje skal ledes til regnvandssystemet og ikke til nedsivning.

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. Denne lokalplan understøtter en bæredygtig udvikling i kommunen ved:

- at planlægge et boligområde i eksisterende byzone til en relativ tæt bebyggelse
- at sikre minimal påvirkning af grundvandsressourcen gennem planlægningen
- at området planlægges til at kunne håndtere fremtidige ekstreme regnhændelser
- at sikre gode grønne friarealer til beboerne
- at muliggøre grønne tage

Påvirkning af nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner.

Klimatilpasning

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

Matriklen ligger som en del af en stor lavning, der ved ekstremregnshændelser skal fyldes op, før vandet løber videre. Når den store lavning er fyldt op, vil vandet løbe mod nordøst for derefter at løbe mod sydøst frem mod Ørbæk Å.

Figur 1 nedenfor viser oversvømmelser ved skybrud baseret på en 100-års hændelse fratrasket kapaciteten på regnvandskloakken (5-års hændelse) fremskrevet til om 100 år. Oversvømmelserne er vist sammen med de generelle strømningsveje i området.

Påvirkning ved realisering af lokalplanforslaget

En realisering af lokalplanforslaget betyder bl.a. at:

1. Området befæstes yderligere i forhold til eksisterende forhold.
2. Området bebygges og dermed tilføres området bygninger, som i tilfælde af skybrud kan resultere i skader på bygningsdele - med mindre der foretages afværgeforanstaltninger.

Afværgeforanstaltninger, som lokalplanen stiller krav om

1. Der separatkloakeres eller udarbejdes regnvandshåndtering med tilsvarende kapacitet. Alternativ til traditionel regnvandskloakering kan være nedsivning i f.eks. faskiner eller regnbed. Etablering af faskiner og regnbed vil typisk afhænge af de lokale jordartsforhold (hydraulisk ledningsevne), samt afstanden til det sekundære grundvandsspejl. Ifølge det generelle jordartskort er området klassificeret som moræneler, og muligheden for nedsivning af tagvand m.m. vurderes som ringe. Dette bør selvfølgelig bero på en lokal undersøgelse af nedsivningsevnen.
2. For at reducere risikoen for bygningsskader som følge af oversvømmelser ved skybrud stilles krav om sokkelkote +59,9 m DVR90 evt. kombineret med terrænregulering.

På figur 2 herunder er der vist, at hvis sokkelkote + terrænregulering ved bygninger hæves med mindst 30 cm over eksisterende terræn, så reduceres de områder, hvor der vil forekomme oversvømmelser betragteligt.

Ved skybrudshændelser eller andre regnhændelser, som kan føre til overfladeafstrømning, må en terrænregulering ikke give anledning til ændring af overfladevands frie afledning, forstået således at terrænreguleringen eller andre afværgeforanstaltninger ikke fører til, at overfladevandet ledes/styres til nabogrunde eller nedstrøms liggende matrikler.



Figur 1 viser oversvømmelser ved skybrud baseret på en 100 års hændelse fratrasket kapaciteten på regnvandskloakken (5 års hændelse) fremskrevet til om 100 år. Oversvømmelserne er vist sammen med de generelle strømningsveje i området.



På figur 2 er der vist, at hvis sokkelkote + terrænregulering ved bygninger hæves med mindst 30 cm over eksisterende

terræn, så reduceres de områder, hvor der vil forekomme oversvømmelser betragteligt.