



# Nyborg

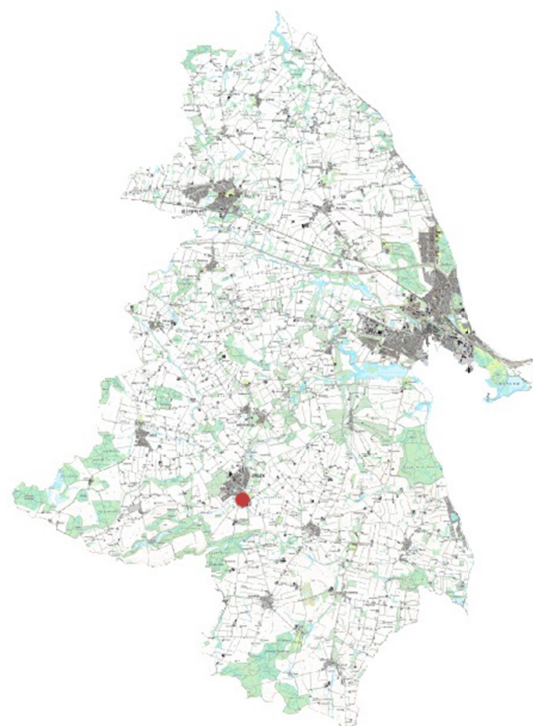
KOMMUNE



## Lokalplan nr. 327

Boligområde ved Nyborgvej 13 i Ørbæk

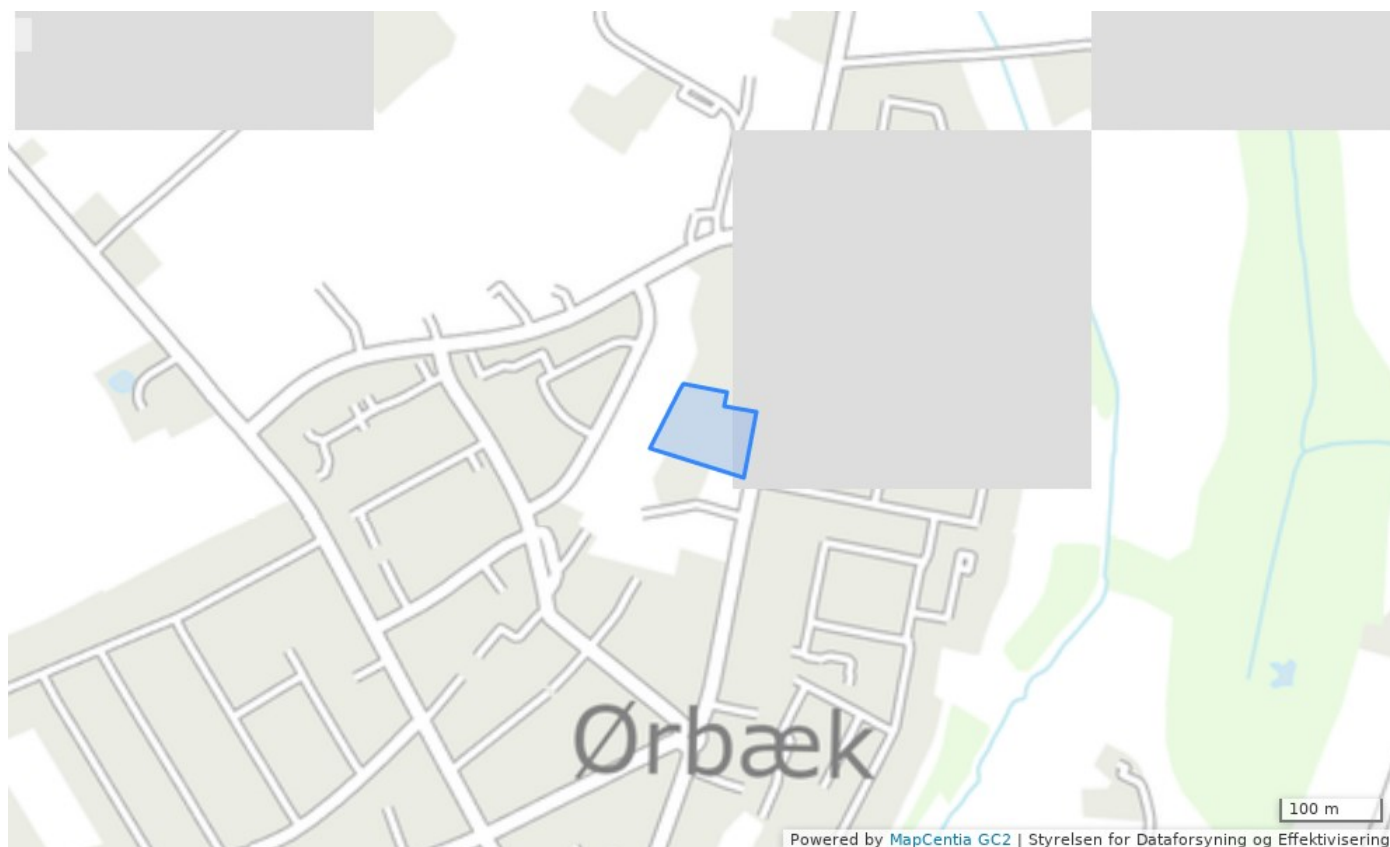
Vedtaget i Nyborg byråd 26. april 2022



# Indhold

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Lokalplan nr. 327 Boligområde ved Nyborgvej 13, Ørbæk      | 3  |
| Om lokalplaner                                             | 3  |
| Høringsmuligheder og planens status                        | 4  |
| Baggrund og formål                                         | 5  |
| Lokalplanområdet                                           | 6  |
| Planens indhold                                            | 7  |
| Bestemmelser                                               | 9  |
| Bilag                                                      | 15 |
| Bilag 1 - matrikelkort                                     | 16 |
| Bilag 2 - anvendelseskort                                  | 18 |
| Bilag 3 - illustrationsplan                                | 20 |
| Bilag 4 - den klassiske jordfarveskala                     | 22 |
| Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder | 23 |
| Naturbeskyttelsesloven                                     | 23 |
| Jordforureningsloven                                       | 23 |
| Risikobekendtgørelsen                                      | 23 |
| Museumsloven                                               | 24 |
| Vejloven                                                   | 25 |
| Retsvirkninger                                             | 28 |
| Forhold til anden planlægning                              | 29 |
| Nationale interesser                                       | 29 |
| Kommuneplanen                                              | 29 |
| Gældende lokalplan og zonestatus                           | 30 |
| Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer                     | 30 |
| Vej og trafik                                              | 31 |
| Støjforhold                                                | 31 |
| Påvirkning af produktionsvirksomheder                      | 33 |
| Skoledistrikt og skolekapacitet                            | 34 |
| Forsyning                                                  | 34 |
| Bæredygtighed                                              | 34 |
| Påvirkning af nabokommuner                                 | 35 |
| Servitutter                                                | 35 |
| Klimatilpasning                                            | 35 |
| International naturbeskyttelse                             | 37 |
| PDF                                                        | 38 |

# Lokalplan nr. 327 Boligområde ved Nyborgvej 13, 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

Således vedtaget af Nyborg Byråd 26. april 2022.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra d. 8. december 2021 til d. 12. januar 2022 efter godkendelse af forslaget i Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 29. november 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](http://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.

Screeningen viser, at en realisering af lokalplan nr. 327 ikke vurderes at ville medføre væsentlig påvirkning af naboer og området eller væsentlig påvirkning af 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 af disse faktorer.

Her er et link til miljøscreeningen: [LINK](#)

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. 327 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort d. 8 december 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 truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af en ansøgning om en ny lokalplan for tæt-lav boliger på grunden Nyborgvej 13 i Ørbæk.

### Formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer muligheden for at opføre 12 tæt-lav boliger i form af rækkehuse. Med lokalplanen sikres, at bebyggelsen har en homogen materiale- og farveholdning.

Lokalplanen fastlægger krav til minimumsgrundstørrelser 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 eksisterende karaktergivende beplantning på grunden indarbejdes i det nye boligområde, og at bebyggelsen får et attraktivt udtryk langs Nyborgvej. Samt at området indpasses i forhold til karakteren på denne del af hovedfærdselsåren igennem Ørbæk, der er domineret af enfamiliehuse.

Lokalplanen sikrer ligeledes, at hensynet til trafikafviklingen på statsvejen og de eksisterende virksomheder på nabogrundene, herunder støjpåvirkningen herfra, håndteres.

# Lokalplanområdet



*Skråfoto fra lokalplanområdet, der er markeret med rød ramme på fotoet.*

Lokalplanområdet omfatter grunden Nyborgvej 13, 5853 Ørbæk, hvor der tidligere har været gartneri. Den hidtidige anvendelse af grunden betyder både, at den relativt store grund kun er sparsomt bebygget i dag, men i stedet fremstår tæt beplantet og med store træer, og at grunden er kortlagt på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven, og der er således viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den kan være forurenet.

Grunden er afgrænset mod øst af Nyborgvej, der er en del af statsvejen rute 8, af et erhvervsområde ved Tjørnevej mod vest, af parcelhusboliger mod nord og af den tidligere trælast-grund mod syd. Trælasten er en potentiel fremtidig byomdannelsesgrund.

Grunden har et areal på 5711 m<sup>2</sup>, og ejendommen har matrikel nr. 13q Ørbæk By, Ørbæk. Grunden rummer i dag kun én bolig, men der er også vejadgang over grunden til en anden bolig.

# Planens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere 12 tæt-lav boliger på Nyborgvej 13 i Ørbæk. Planen sætter bestemmelser for de nye boligernes placering, højde og hvordan de må se ud for at sikre, at de passes ind i områdets eksisterende udtryk.

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

I tilfælde af udstykning skal hver grund være min. 250 m<sup>2</sup>, så der sikres plads til en lille have eller terrasse, udhus mv. til hver bolig.

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).

Lokalplanområdet udlægges som ét samlet område, hvor bebyggelsens placering fastlægges med byggefeltet.

Der skal tages hensyn til den eksisterende beplantning i disponeringen af grunden, og de store, karaktergivende træer skal bevares i videst mulig omfang.

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

Der skal etableres støjafskærmning mod Nyborgvej og nabovirksomheder, så det er muligt overholde den vejledende grænseværdier for støj. Afskærmning skal udføres, så den fremstår stedsegrøn og helt dækket af beplantning.

Mulige indretninger af området kan ses på bilag 3.

## 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 Nyborgvej med vejadgang, som vist på Bilag 2. Den planlagte boligvej inden for lokalplanområdet får status som privat fællesvej.

Der skal også sikres vejadgang fra lokalplanområdet til en anden bolig, som ligger nord for området på naboejendommen.

Planen kræver, at der indrettes tilstrækkelige parkeringsarealer, hvilket vil sige min. 1½ parkeringspladser pr. bolig.

## 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 med et grønt udtryk med græs og enkeltstående træer og buske. 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. Vand fra veje og parkeringsarealer, tage og andre overflader, hvor der er risiko for udvaskning af miljøfremmede stoffer, skal ledes til spildevandskloakken. Det ønskes ikke, at der skal etableres faskiner til nedsivning af regnvand fra tage og andre overflader.

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.

### **Trafikstøj**

Lokalplanområdet er belastet af støj fra Nyborgvej. Der er en trafikmængde på ca. 6.300 køretøjer i døgnet. Den vejledende grænseværdi for trafikstøj er Lden 58 dB. En orienterende beregning af trafikstøjen fra Nyborgvej viser, at trafikken giver et støjbidrag i lokalplanområdet på ca. Lden 65 dB uden afskærmning, og dermed er væsentlig højere end den vejledende støjgrænseværdi.

For at de vejledende grænseværdier kan overholdes ved boligerne og de udendørs opholdsarealer, skal der etableres en støjskærm mod Nyborgvej. Hvis der etableres en 1½ meter høj støjskærm ud mod Nyborgvej beregnes værdien til at være under den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB (57,7 dB). Støjskærmen skal udføres, så den fremstår stedsegrøn og helt dækket af beplantning.

### **Støj fra virksomheder**

Der forefindes virksomheder grænsende op til lokalplanens vestlige skel. Idet planområdet ændres fra "blandet bolig og erhverv" til "boligområde", skærpes støjgrænseværdierne for virksomhederne. Bygherre bør derfor undersøge behovet for etablering af en støjskærm mod virksomhederne, således at virksomhederne kan overholde de vejledende støjgrænseværdier for boligområder.

# 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 bebyggelse
- at stille krav til minimumsgrundstørrelser
- at sikre tilgængelige fælles opholdsarealer
- at sikre håndtering af overfladevand og beskyttelse af grundvandsinteresser
- at sikre en ny boligbebyggelse mod vejtrafikstøj

---

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 13q, 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 boligbebyggelse til helårsbeboelse.

---

## § 4 Udstykning

4.1 Ved udstykning skal det sikres, at den enkelte grund udgør minimum 250 m<sup>2</sup>.

4.2 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 Nyborgvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Boligvejen i området skal udlægges i min. 7 meters bredde med min. 5 meter bred kørebane med fast belægning, i princippet som vist på kortbilag 2

5.3 Der skal sikres vejadgang fra lokalplanområdet til en anden bolig, som ligger nord for området på naboejendommen med matrikelnummer 13ar Ørbæk By, Ørbæk.

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

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

---

## **§ 6 Parkeringsforhold**

6.1 Der skal inden for lokalplanområdet etableres min. 1½ bilparkeringsplads 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 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 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.

7.3 Der kan etableres vej- og parkarmatur med en max. højde på 3 meter.

---

## **§ 8 Bebyggelsens omfang og placering**

8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

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

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

8.4 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. og mindst 2,5 meter fra skel.

8.5 På fællesarealerne kan der opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter arealernes anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

8.6 Ny bebyggelse skal overholde vejbyggelinjen på 15 meter fra Nyborgvejs vejmidte, jf. kortbilag 2.

---

## **§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden**

9.1 Ydervægge må kun udføres som murværk i blank mur efter den klassiske jordfarveskala. Se bilag 4.

9.2 Mindre bygningsdele på op til 25 % af den samlede facade kan udføres i natursten, træ, alu, beton, eternit og lignende materialer

9.3 Tage skal udformes som sadeltage med en hældning mellem 30-45 grader.

9.4 Tagdækning skal udføres i sorte eller røde tagsten i tegl, betontagsten eller sort tagpap med listedækning. Mindre detaljer kan udføres i zink, træbeklædning eller lign.

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

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

9.7 Sekundære bygninger herunder carporte, garager og udhuse kan udføres med andre taghældninger og materialer end beskrevet ovenfor. Farveholdning skal dog respekteres, jf. 9.1.

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

9.9 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.

9.10 Skiltning må kun ske i forbindelse med liberalt erhverv fra egen bolig. Der må kun opsættes ét skilt på maks. 0,5 m på hver ejendom. Skiltet skal monteres på facaden i forbindelse med indgang til virksomheden.

---

## **§ 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 Der skal udlægges fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

10.3 Fælles friopholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DShåndbogen "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 kan etableres permanent støjafskærmning udenfor vejbyggelinje mod Nyborgvej og mod nabovirksomheder, så det er muligt overholde de vejledende grænseværdier for trafikstøj og virksomheder for vej, boliger og udendørs opholdsarealer.

10.6 Midlertidig afskærmning indenfor vejbyggelinje skal fjernes igen, hvis Vejdirektoratet ønsker det.

10.7 Afskærmning skal udføres, så den fremstår stedsegrøn og helt dækket af beplantning.

10.8 Der må kun terrænreguleres med op til +/- 0,5 meter. Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker og lignende, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning med det formål at skabe klimasikring og opsamle overfladevand.

10.9 Der skal tages hensyn til den eksisterende beplantning i disponeringen af området, så de karakterfulde træer på grunden bevares i størst muligt omfang.

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



*Eksempel på støjafskærmning med beplantning*

---

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

---

## **§ 11 Klimatilpasning**

12.1 Der er krav om sokkelkote på mindst +58 m DVR90.

12.2 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 30 % uden forsinkelse af regnvandsafledningen til forsyningens spildevandssystem eller fællessystem.

---

## **§ 12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug**

12.1 Inden ibrugtagning af boligbebyggelse skal fælles friarealer, P-pladser og boligvej være anlagt.

12.2 Bebyggelse skal tilsluttes offentlig vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning inden ibrugtagning.

12.3 Den i § 10.5, 10.6 og § 10.7 nævnte støjafskærmning skal etableres inden ibrugtagning, således at gældende

grænseværdi på 58 dB på opholdsarealer og på boligfacader er overholdt.

12.4 Der kan indrettes fælles affaldsstationer.

---

### **§ 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.

---

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**

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den partielle byplanvedtægt for lokalplanområdet.

---

### **§ 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.

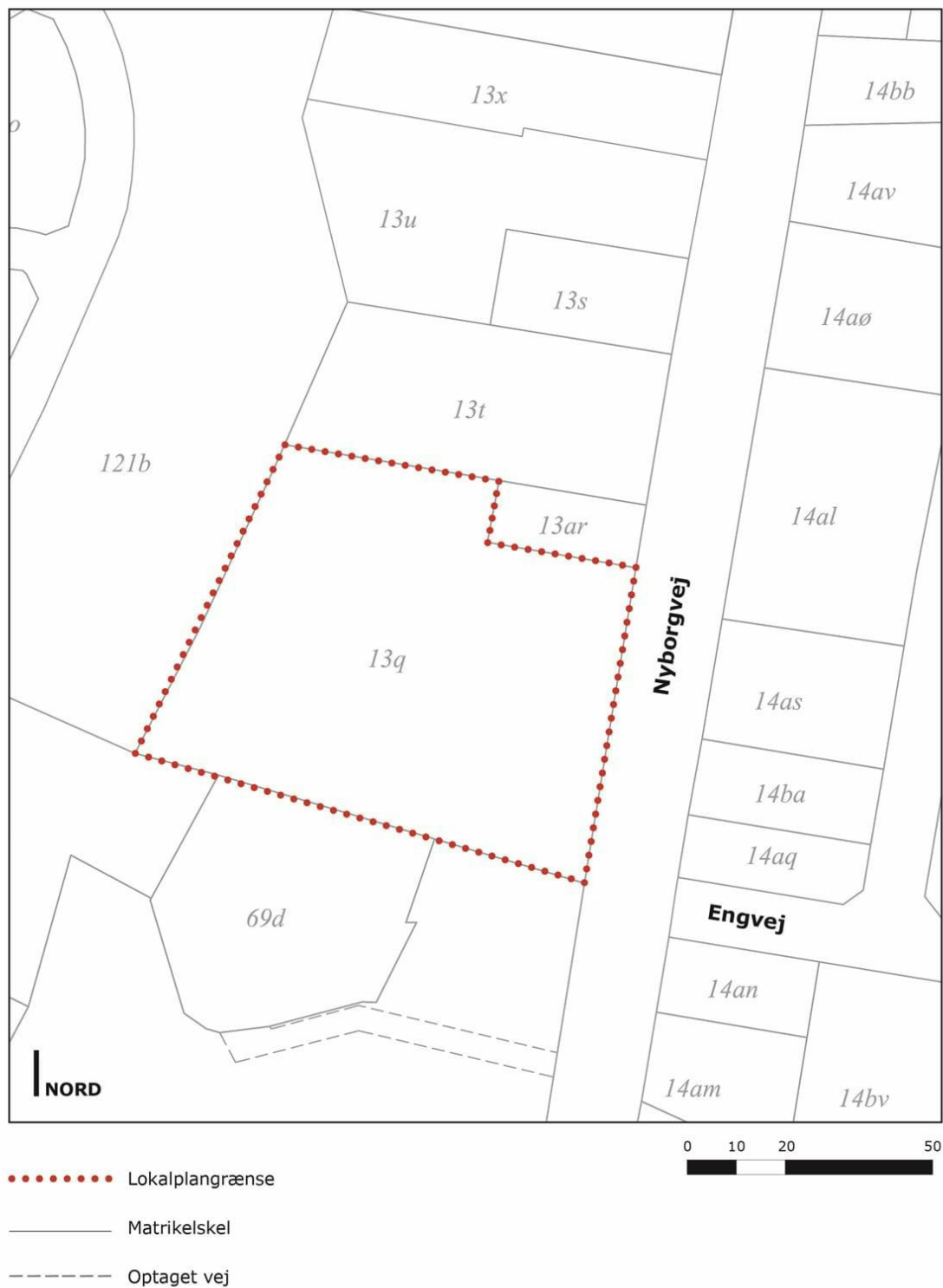
Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

---

# Bilag

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

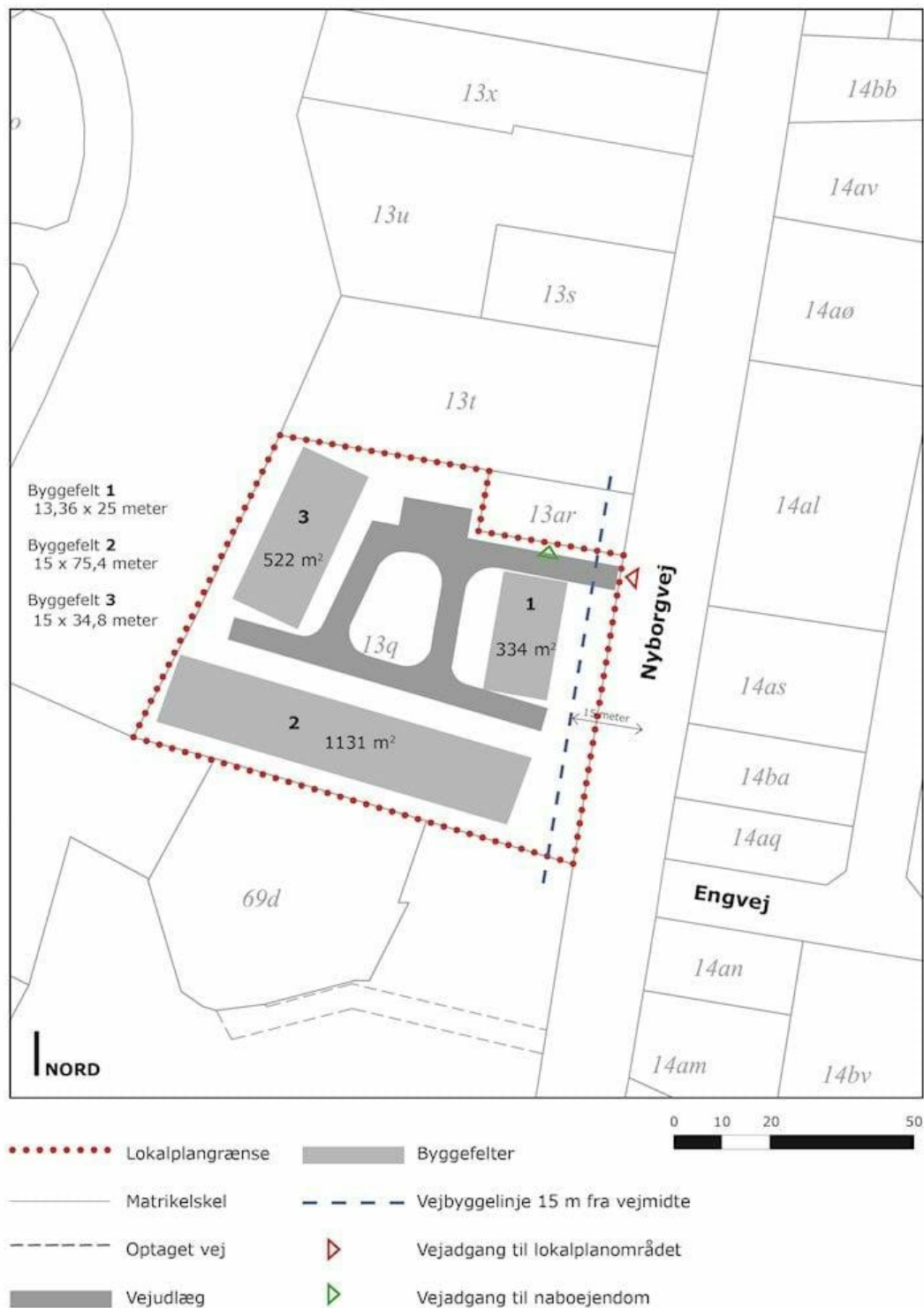
# Bilag 1 - matrikelkort



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.

## Bilag 2 - anvendelseskort

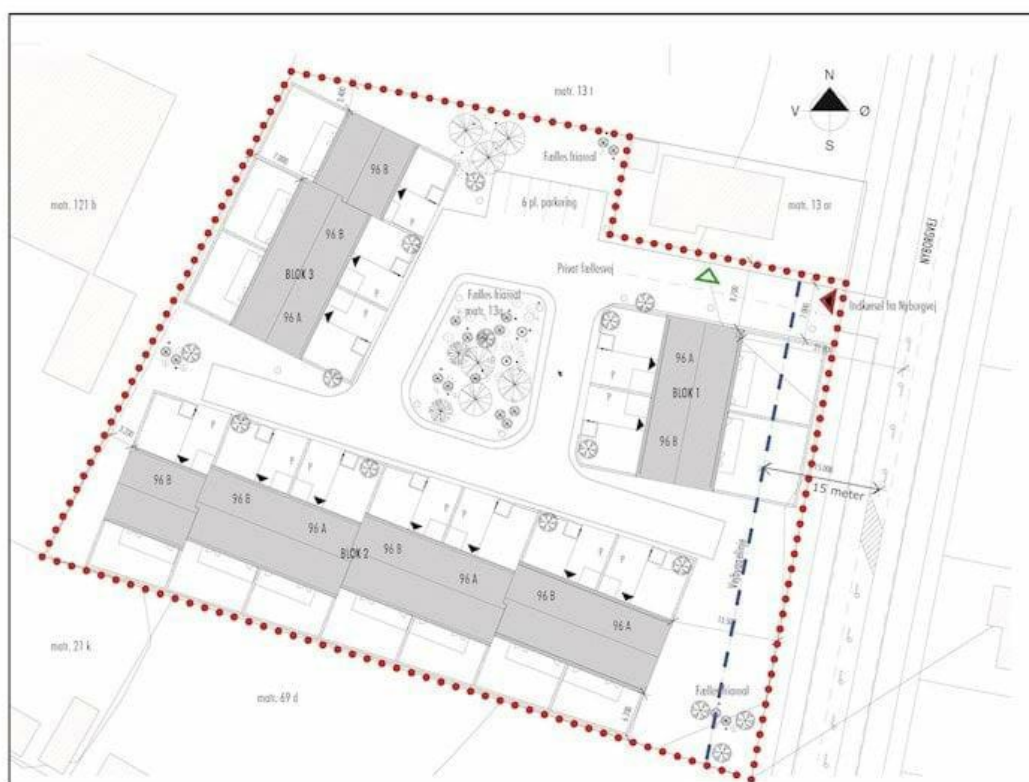


Klik her for at se kortbilaget som pdf-fil: [LINK](#)

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



## Bilag 3 - illustrationsplan



- ..... Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - - Vejbyggelinje 15 m fra vejmidte
- ▶ Vejadgang til lokalplanområdet
- ▶ Vejadgang til naboejendom

Illustrationsplan  
Ikke i målestok

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 4 - den klassiske jordfarveskala

### Klassisk jordfarveskala



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.

## Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturbeskyttelse, fredninger eller bygge- og beskyttelseslinjer ifølge naturbeskyttelsesloven.

## Jordforureningsloven

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

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

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven, da der er kendskab til aktiviteter i forbindelse med det tidligere gartneri på matriklen, der muligvis kan have forårsaget jordforurening. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, som gør at den kan være forurenede.

Hvis man ønsker at bygge og/eller grave på en kortlagt ejendom, skal man søge Nyborg Kommune om tilladelse til projektet. Tilladelsen gives efter §8 i Lov om forurenede jord, og kræves, hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, herunder bolig, børneinstitution og alment tilgængelige arealer.

I tilladelser efter §8 i Lov om forurenede jord, stilles der vilkår til at projektet skal foregå på bestemte vilkår, ligesom indeklimaet i kommende boliger skal sikres, og at der ikke må være kontaktrisiko på ejendommen. Tilladelserne skal derved sikre, at projektet er sundhedsmæssigt forsvarligt, og lever op til kravene om indeklima og kontaktrisiko.

## 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 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 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 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 planlagt til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanen, 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 18. oktober til og med 12. november 2021. 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

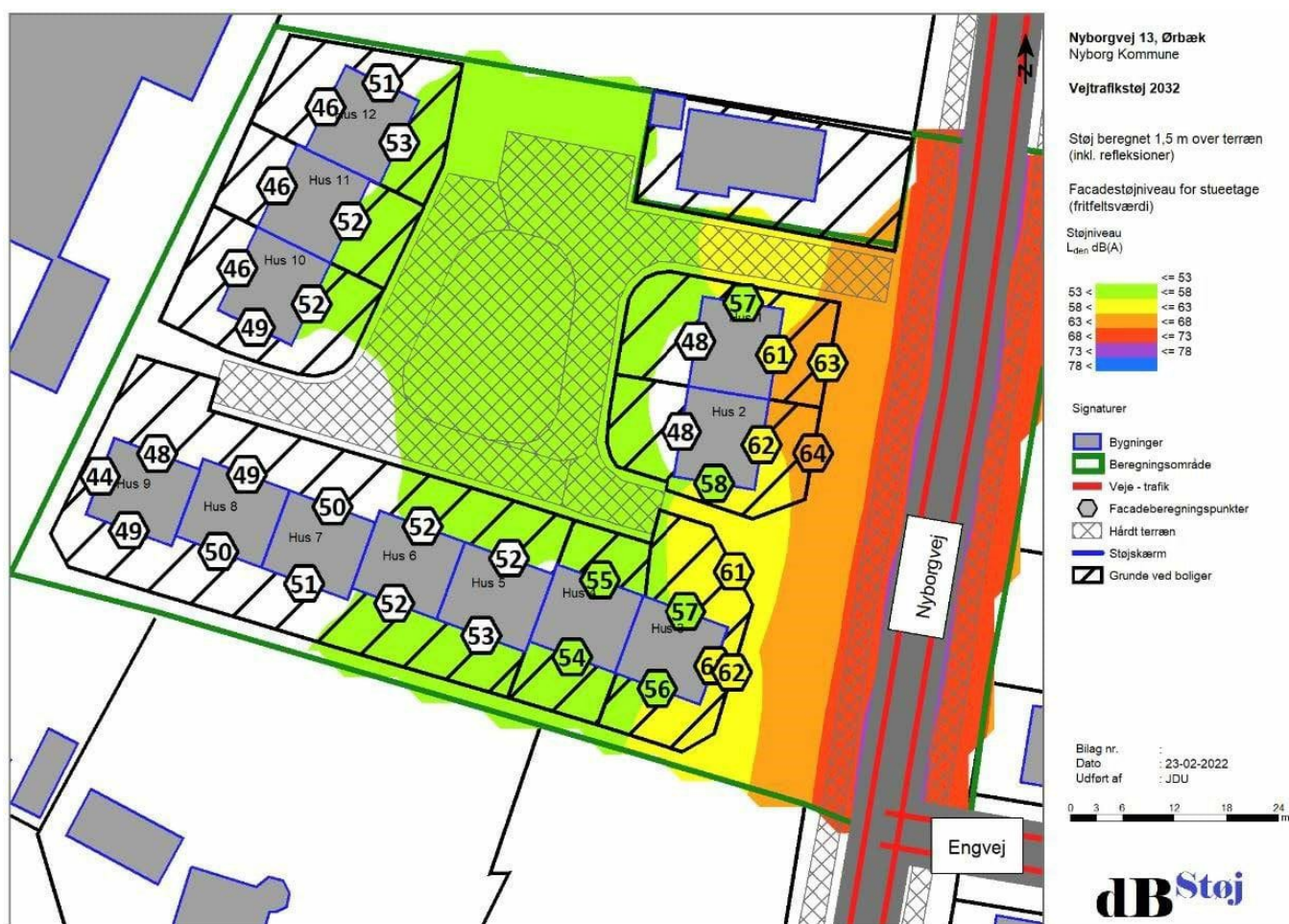
Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er 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.

# Vejloven

Nedlæggelse/ændring af den eksisterende vejadgang til ejendommen til brug for boligområdet kræver Vejdirektoratets tilladelse i medfør af vejloven (lov nr. 1520 af 27/12/2014 om offentlige veje m.v.).

Lokalplanens område er påvirket af støj fra Nyborgvej, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Lokalplanen sikrer, at der ved støjafskærmning mod Nyborgvej er tilvejebragt et tilfredsstillende støjniveau inden ibrugtagning, så ingen af de ønskede boliger udsættes for støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.



Støjudbredelseskort 1½ meter over terræn, samt facadestøjniveauer for boliger uden afværgeforanstaltninger.

Der er på grundlag af de beregnede overskridelser udført beregninger med afværgeforanstaltninger i form af en støjskærm ud mod Nyborgvej med en forudsat højde på 2,0 meter over koten ved vejmidte.

Vejdirektoratet har anført, at vejbyggelinje placeret 15 meter fra vejmidte skal overholdes. Dog kan Vejdirektoratet efter en konkret ansøgning give tilladelse til etablering af midlertidige foranstaltninger som støjskærme inden for vejbyggelinjen.

Vejdirektoratet kan dog samtidigt kræve en eventuel støjskærm fjernet, hvis der bliver behov for det byggelinjepålagte areal til udvidelse eller ændringer af Nyborgvej.

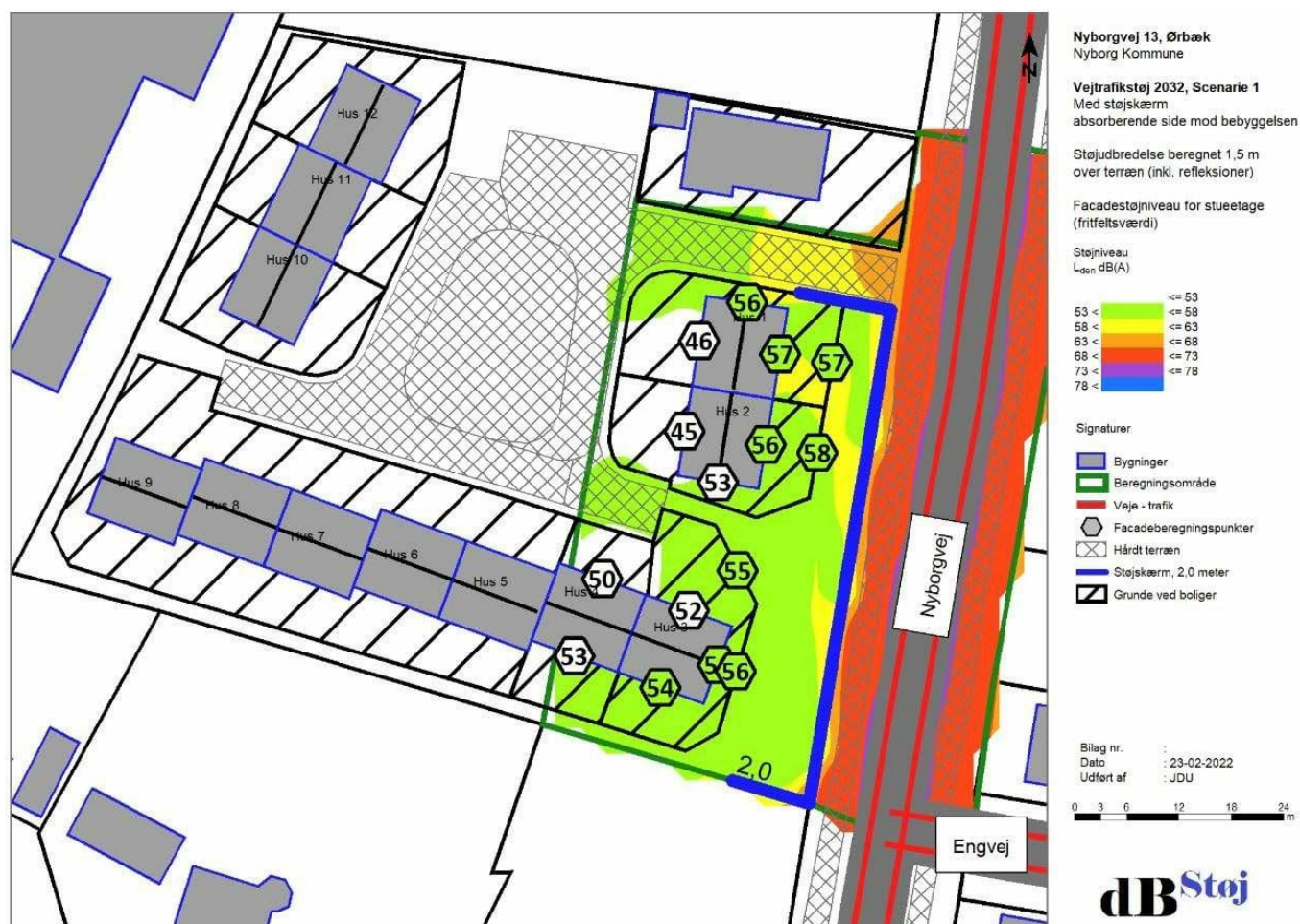
Der er efter aftale med Vejrektoratet udført beregning af to skærmscenarier. Dette er ud fra en forudsætning om, at støjgrænserne skal kunne overholdes for begge beregningsscenarier.

1. Scenarie 1 med støjskærmen placeret i flugt med de øvrige grundskel for nabogrundene langs med Nyborgvej.
2. Scenarie 2 med støjskærmen placeret 15 meter fra vejmidte.

For scenarie 1 er den forudsatte støjskærm placeret i flugt med skellinjer for de øvrige grundarealer ud til Nyborgvej. Dette svarer til en afstand til vejmidte på ca. 10 meter, for bebyggelsesplan vist i bilag 2.

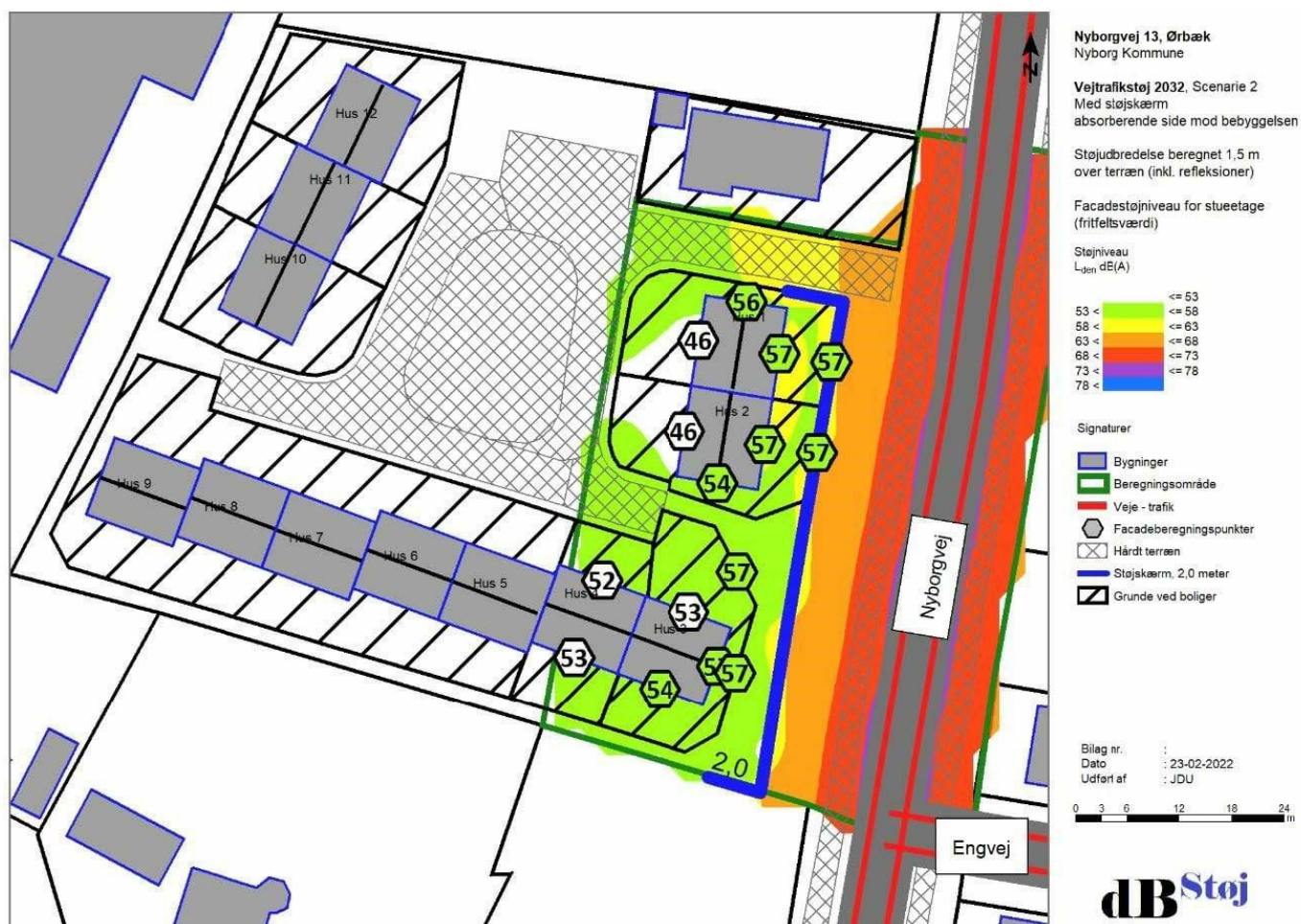
For scenarie 2, hvor skærmen er placeret i en afstand på 15 meter fra vejmidte, under hensyntagen til den anførte vejbyggelinje.

### Scenarie 1, støjskærm placeret ved matrikelskel



Støjudbredelseskort 1½ meter over terræn, samt facadestøjniveauer for boliger nærmest Nyborgvej inkl. afværgeforanstaltninger for scenarie 1

### Scenarie 2, støjskærm placeret 15 meter fra vejmidte



Støjuddredelseskort 1½ meter over terræn, samt facadestøjniveauer for boliger nærmest Nyborgvej inkl. afvæргеforanstaltninger for scenarie 2

## Konklusion

Det ses af overstående kort, at det for scenarie 1 med en 2 meter høj støjskærm i ca. 10 meters afstand fra Nyborgvej vil være muligt at overholde grænseværdien på 58 dB Lden ved både bygningsfacader samt i skelpunkter ved terræn.

Det ses også, at det for scenarie 2 med en 2 meter høj støjskærm i 15 meters afstand fra Nyborgvej vil være muligt at overholde grænseværdien på 58 dB Lden ved både bygningsfacader samt i skelpunkter ved terræn.

De udførte beregninger af vejtrafikstøjen viser, at hovedparten af grundarealet samt bebyggelsen ikke er belastet af vejtrafikstøj over Lden 58 dB. Ved de tre østligste boliger kan der dog beregnes en facadestøjbelastning på op til 62 dB Lden, samt en støjbelastning ved grundskel på op til 64 dB Lden.

Ved etablering af en 2 meter høj støjskærm langs med Nyborgvej er det muligt at overholde grænseværdien på 58 dB Lden i og omkring hele bebyggelsen.

Dette gælder for begge scenarier benævnt henholdsvis scenarie 1 og 2.

## Byggeri i lokalplanområdet

Etablering af bygninger og anlæg indenfor vejbyggelinjen på 15 m kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

## Vejadgang til lokalplanområdet

Vejdirektoratet vil stille betingelse i forbindelse med tilladelse til ændring/udvidelse af adgangen til Nyborgvej.

# 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 varetægelse 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.

# 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

Lokalplanen ligger inden for indvindingsopland og inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til boliger er ikke en grundvandstruende anvendelse.

## 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."

### Bymønster 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 indgår 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 samt som huludfyldninger og omdannelse i den eksisterende by.

Med lokalplanen understøttes kommuneplanens mål for Ørbæks udvikling ved at opføre tæt-lavt boligbyggeri inden for den eksisterende rummelighed, som huludfyldninger i den eksisterende by. Denne rummelighed udnyttes i nærværende lokalplan.

### **Kommuneplanrammer**

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet beliggende inden for rammenummer: 3.BL.1 - Ørbæk, Hovedgaden og Glentevej. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv. For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent 30. 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 byplanvedtægt nr. 2 for Ørbæk by - for området, som er omfattet af denne lokalplan.

### **Zonestatus**

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

## **Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer**

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 117 'Kajbjerg Skov', der ligger over 6 km øst for Ørbæk. Området er habitatområde nr. 101. På baggrund af afstanden og lokalplanens karakter vurderes det, at en påvirkning af arterne på udpegningsgrundlaget kan udelukkes.

Udpegningsgrundlaget i habitatområde nr. 101 er følgende naturtyper og arter: Strandvold med enårige planter,

strandvold med flerårige planter, kransnålalge-sø, næringsrig sø, surt overdrev, bøg på muld, ege-blandskov, elle- og askeskov samt stor vandsalamander.

## Vej og trafik

### Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Nyborgvej, som i den overordnede vejplan har status som statsvej.

Vejdirektoratet kan give tilladelse til en ændret udvidet benyttelse af den ønskede vejadgang til ny boligbebyggelse på ejendommen matr.nr. 13q, bl.a. på følgende vilkår:

- at der alene er tale om et begrænset antal boliger,
- at adgangen udvides til en bredde, så 2 biler kan passere hinanden ved ind- og udkørsel til ejendommen,
- at der på statsvejens areal ændres/justeres i kørebanens afmærkning ud for ejendommen og anlægges en venstresvingsbane, således at der lovligt kan foretages venstresving fra statsvejen til bebyggelsen,
- at der sikres gode oversigtsforhold ved udkørsel fra adgangsvejen, og
- at anlægsprojekterne udføres efter Vejdirektoratets anvisninger på ansøgers foranledning og bekostninger.

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

### Trafikplan og kollektiv transport

De nye boliger ligger med god adgang til lokale og regionale kollektive transport muligheder. Der er ca. 150 meter til nærmeste busstoppested. Der er en række busruter til Nyborg, Kerteminde, Odense, Ringe, Svendborg og Fåborg via syv buslinjer.

## Støjforhold

Den planlagte anvendelse af lokalplanområdets boligområde vil ikke medføre støj, der kan genere de eksisterende naboer.

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

En del af lokalplanområdet er beliggende indenfor støjkonsekvenszoner omkring statsveje - i kommuneplanen. I planlægningszonerne for støj kan der ikke udlægges området til støjfølsom anvendelse, som eksempelvis boliger, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

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.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer 1,5 meter over terræn er  $L_{den}$  58 dB, og det indendørs støjniveau med lukkede vinduer må ikke overstige  $L_{den}$  33 dB. Grænseværdien er angivet som en "fritfeltsværdi", dvs. et støjniveau uden refleksioner fra egen facade.

| $L_{den}$ 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.*

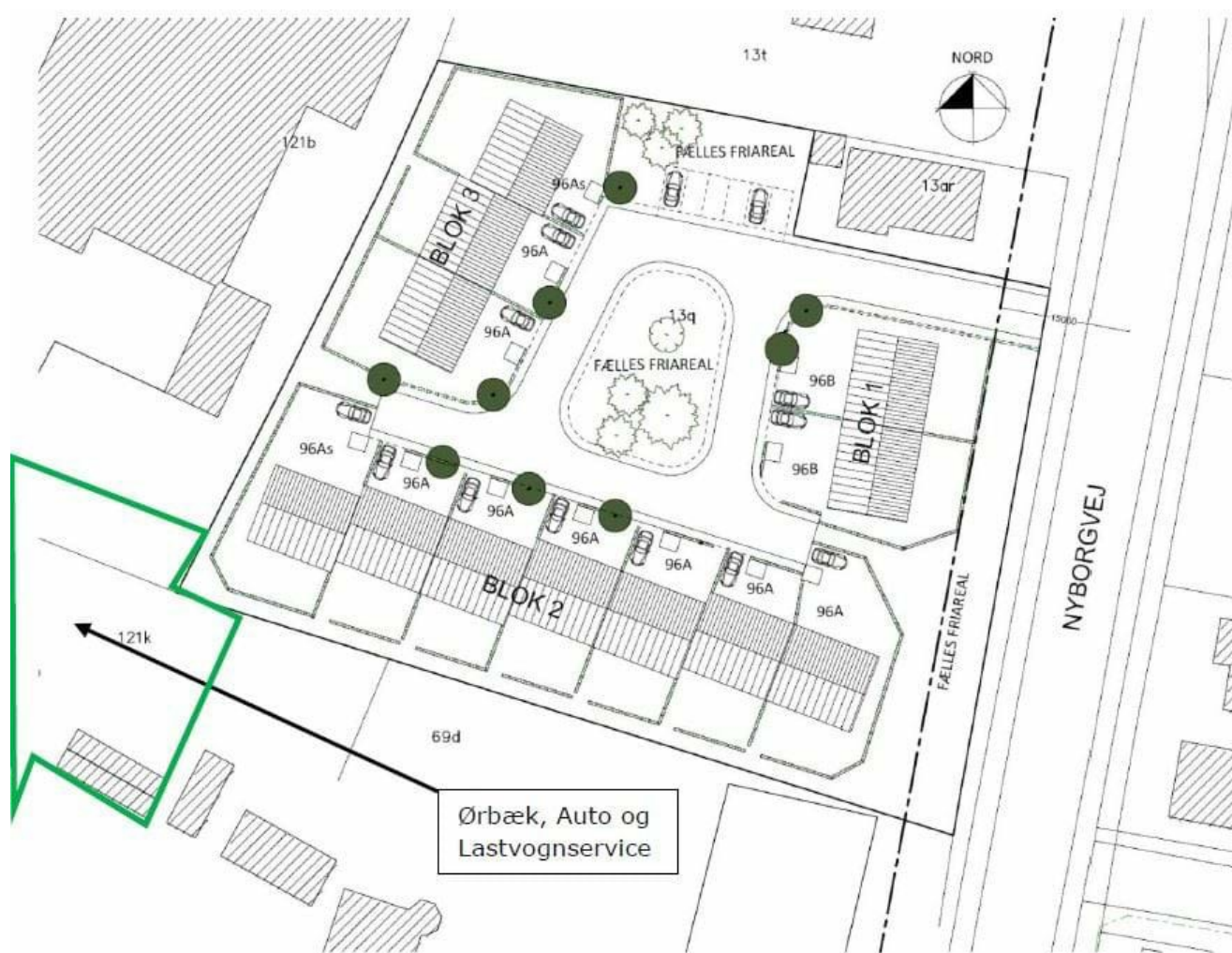
## Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 3.BL.1, der fastlægger anvendelsen til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanen vurderes at kunne medføre skærpede miljøkrav til nærliggende virksomheder, grænsende op til lokalplanens vestlige skel, idet lokalplanen ændrer anvendelsen af området fra blandet bolig og erhverv til boligbebyggelse. Derved skærpes støjgrænseværdierne for virksomhederne.

Der er foretaget en vurdering af virksomhedsstøjen fra lastbilværksted på nabogrunden i forhold til projektområdet. Lastbilværkstedet er beliggende på adressen Tjørnevej 4B, 5853 Ørbæk.

På nedenstående figur 1 ses bebyggelsesplanen for projektområdet.



*Udstykningsplan for projektområdet med indkørsel fra Nyborgvej samt placering af Ørbæk Auto og Lastvognsservice.*

I henhold til planlovens § 15a må "en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmnings-foranstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener."

Det kan ved et støjnotat konstateres at virksomheden overskrider grænseværdierne for boligerne i den fremtidige bebyggelse i lokalplanens område.

Ved etablering af en op til 2,5 meter høj støjskærm vil de primære udendørs aktiviteter ved lastbilværksted ikke give anledning til overskridelse af de vejledende støjgrænser ved nærmeste boliger i den fremtidige bebyggelse.

## Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra en produktionsvirksomhed.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne, da der ligger

eksisterende boliger mellem nærværende lokalplanområde og produktionsvirksomheden, som ligger ca. 300 meter vest for lokalplanområdet.

## 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 planlagt fælleskloakeret, og derfor løber spildevand og overfladevand i samme ledning.

Der kan ikke nedsives fra vejarealer, da området ligger i et indvindingsopland med drikkevandsinteresser, og området ligger langt fra recipient. Overfladevand skal derfor afledes til fælleskloak.

Bygherre har mulighed for at etablere et forsinkelsesbassin (med tæt bund) eller rørbassin for vejvandet forud for tilslutning på forsyningens system.

### 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 den eksisterende beplantning bevares i størst muligt omfang
- 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.

## Servitutter

Lokalplanområdet er pålagt en række servitutter, der kan indflydelse på udnyttelse af grunden.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst følgende servitutter:

15.04.1899 - Dok. om forsynings- og afløbsledninger

08.05.1926 - Dok. om bebyggelse, benyttelse mv

12.12.1931 - Dok. om byggelinier mv.

26.04.1961 - Dok. om færdselsret mv.

15.04.1977 - Byplanvedtægt nr. 2

Bygherre må selv sikre overholdelse af privatretlige rådighedsservitutter, som fx vedr. afløbsledninger, færdselsret mv.

Servitutdokumentet om bebyggelse, benyttelse mv fremgår ikke af tingbogen.

Lokalplanens bestemmelser om placering af bebyggelse mv. respekterer vejbyggelinje langs Nyborgvej.

Lokalplanen ophæver byplanvedtægt nr. 2 inden for lokalplanens område.

## 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 ekstreme regnvandshændelser skal fyldes op, før vandet løber videre.

Når den store lavning er fyldt op, vil vandet løbe mod grundens sydøstlige hjørne for derefter at løbe frem mod Ørbæk Å.

Lavningens niveau er i kote 58, så sokkelkoter bør minimum etableres over denne kote.

Figur 1 viser oversvømmelser ved skybrud baseret på en 100 års hændelse fratrasket kapaciteten på fælleskloakken (10 års hændelse) fremskrevet til om 100 år. Oversvømmelserne er vist sammen med de generelle strømningsveje i området.

### **Påvirkning ved realisering af lokalplanforslaget**

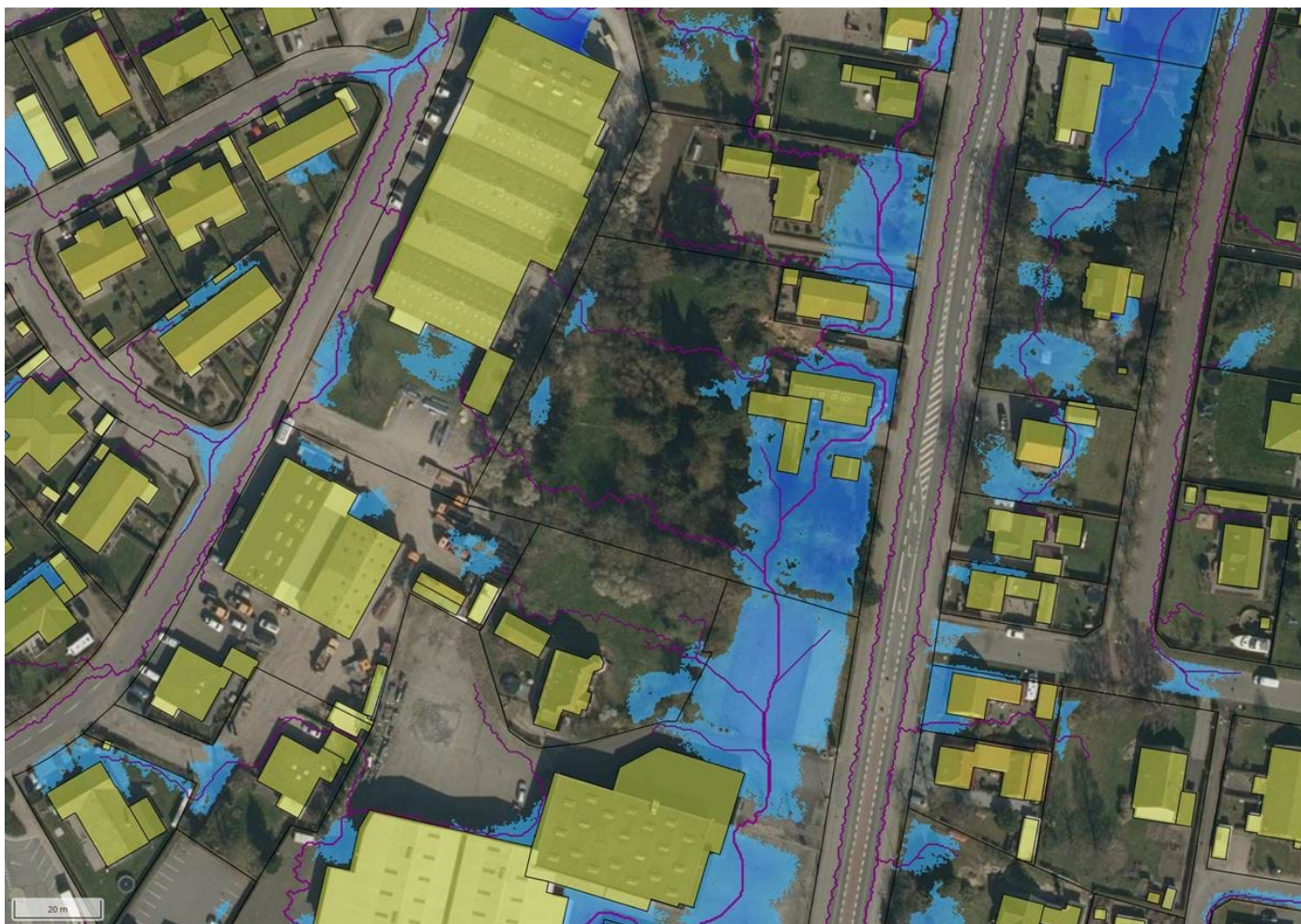
En realisering af lokalplanforslaget betyder bl.a. at:

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. Vandet skal ledes til fælleskloak eller der skal udarbejdes regnvandshåndtering med tilsvarende kapacitet. Der må ikke etableres faskiner eller regnbæd til nedsivning af vand fra tage og andre befæstede overflader, dette vand skal afledes til kloak. Nedsivning af vand fra ubefæstede overflader kan finde sted.
2. For at reducere risikoen for bygningsskader som følge af oversvømmelser ved skybrud stilles krav om sokkelkote +58 m DVR90 evt. kombineret med terrænregulering.

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 fælleskloakken (10 års hændelse) fremskrevet til om 100 år. Oversvømmelserne er vist sammen med de generelle strømningsveje i området.

## International naturbeskyttelse

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Der er ikke konstateret potentielle bosteder for flagermus i træerne i midten af grunden. Ved screeningen er der fundet et hjertetræ i kanten af grunden mod Nyborgvej, der har potentiale for at huse flagermus.

Det vurderes, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

### Beskyttelse af flagermus og træer

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus er dermed en prioritet på internationalt plan. Ved fældning af træer skal det vurderes, hvilken funktion træerne har for opretholdelse af flagermus bestande i området, om træerne fungerer som ynglelokalitet eller ledelinje for flagermusenes bevægelse gennem landskabet.

Træer med hulheder, spættehuller, sprækker og løs bark skal undersøges for forekomst af flagermus inden fældning. Undersøgelsen skal foregå i sommerperioden fra 1. juni - 1. august, mens flagermusene yngler. Der kan blive stillet krav om kompenserende foranstaltninger på baggrund af undersøgelsen.

Hvis træerne kan fældes, skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober, jf. § 6, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 867 af 27/06/2016 (Artsfredningsbekendtgørelsen). I denne periode er flagermusene endnu ikke gået i vinterdvale, og det kan dermed undgås at skade overvintrende flagermus.

Hvis træerne har betydning for opretholdelse af flagermusbestande i området - herunder at de fungerer som levested eller ledelinje for flagermus – kan det betyde, at planen skal revideres. Det er muligt at ansøge Naturstyrelsen om dispensation, men administrationspraksis er restriktiv.

Der er desuden observeret ét eksemplar af orkidéen skov-hullæbe, der er fredet. Den er dog den mest almindelige orkide og kan flyttes med forudgående dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen.

## PDF

Hent den færdige plan som pdf: [LINK](#)