



Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 4

Højlager ved Danrice i Ørbæk

Planen er vedtaget af Nyborg Byråd 18. september 2018 og offentlig bekendtgjort 25. september 2018.

Planen har været i offentlig høring i perioden 5. juni til 14. august 2018.



Højlager ved Danrice i Ørbæk

Status

Vedtaget

Plannummer

4

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan for at muliggøre opførelsen af et højlager på op til 30 meter i højden i tilknytning til produktionsvirksomheden Danrice A/S ud fra et ønske om at understøtte erhvervsvirksomheden i Ørbæks største erhvervsområde.

Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt foroffentlighed i perioden 30. januar til 27. februar 2018. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Der er ikke indkommet nogle ideer eller forslag i forbindelse med offentlighedsperioden.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for etablering af ét højlager på op til 30 meters højde inden for rammeområde 3.E.4 - Ørbæk, erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk.

Forhold til anden planlægning

Landskaber

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som en del af et område med særlige geologiske interesser samt som en del af et større sammenhængende landskabsområde.

De særlige geologiske interesseområder må ikke forringes ved sløring eller ødelæggelse af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v.

De større sammenhængende landskabsområder skal friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende.

Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af landskabsområdet "Højby-Ørbæk moræneflade" der her afgrænses af Kastel å tunneldal og Ørbæk tunneldal. Området vurderes her ikke at rumme særlige visuelle oplevelsesmuligheder, eller særlige karakteristiske eller geologiske landskabstræk.

Lokalplanen muliggør nyt byggeri i form af et højlager på op til 30 meter, der vil virke markant i landskabet og i forhold til omkringliggende byggeri alene på grund af sin højde.

Lokalplanen sikrer derfor at højlagerets visuelle påvirkning afbødes gennem materialevalg og afbødende beplantning.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er en del af produktionsvirksomheden Danrice A/S' ejendom og der er flere andre produktionsvirksomheder indenfor 500 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanen understøtter drifts- og udviklingsmulighederne for produktionsvirksomheden Danrice A/S ved at muliggøre opførelsen af et højlager i tilknytning til produktionsfaciliteterne på ejendommen.

Anvendelsen til erhvervsformål indenfor miljøklasse 2-4, herunder lagerformål vil ikke have en negativ indvirkning på hverken Danrice A/S eller de omkringliggende produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.

Risikovurdering

Danrice A/S (indenfor lokalplanområdet) og nabovirksomheden Orskov Foods A/S (udenfor lokalplanområdet) er omfattet af risikobekendtgørelsen på grund af deres ammoniakoplag på 5-50 tons og deres nærhed til beskyttede boliger.

Lokalplanen skal redegøre for 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).

Da ammoniakoplaget på virksomheden ikke øges ifm. det planlagte højlager (højlageret vil blive kølet med CQ) vurderer risikomyndighederne ikke, at risikoen for ulykker og påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed øges. Der forventes derfor ikke en væsentlig negativ påvirkning.

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 Danrice A/S og Orskov Foods A/S er Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi.

Risikomyndighederne har været hørt om plangrundlaget i perioden 6. april - 3. maj 2018. Der er ikke indkommet kommentarer i forbindelse med høringen af risikomyndighederne.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af truede eller beskyttede arter indenfor lokalplanområdet. I forbindelse lokalplanlægning for området i 2015 er der foretaget en vurdering af risikoen for at påvirke bilag IV arter. Det er her vurderet at planen ikke giver risiko for at kunne få konsekvenser for sådanne arter. Der vurderes ikke at være ændrede vilkår, der giver anledning til ændring af denne vurdering.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

Lokalplanen inkl. kommuneplantillægget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, da de er planer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse og da de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål.

Der skal derfor foretages en miljøvurdering af planerne efter miljøvurderingslovens forskrifter.

Miljørapporten er vedlagt som bilag bagerst i planen.

Miljørapporten har været annonceret sammen med denne plan.

Klagevejledning

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.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [3.E.4](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [3.E.4](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

3.E.4 - Ørbæk, erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk





Bestemmelser

Plannummer	3.E.4
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse konkret	Lettere industri
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50%
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	30 m
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Bebyggelsens omfang	Bebyggeshøjden fastsættes til max. 10 meter, dog kan der etableres ét højlager på op til 30 meter. Herudover kan enkelte dele af bygninger gives en højde på op til 16 meter, hvis det er begrundet i hensyn til produktion,

Status

Vedtaget

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

Miljø	Området er omfattet af risikokonsekvenszone omkring Danrice og Orskov Foods. Der skal ske landskabelig bearbejdning af overgangen til det åbne land i form af beplantning af naturligt hjemmehørende plantearter.
Særlige bestemmelser	Langs landevejen skal der tilstræbes at skabe et helhedspræg med beplantning, tilpasset skiltning og arkitektonisk kvalitet således det visuelle indtryk bliver godt.
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 288 (forslag)  264 (vedtaget)

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

3.E.4 - Ørbæk, erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk





Bestemmelser

Plannummer	3.E.4
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse konkret	Lettere industri
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50%
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. bygningshøjde	10 m
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Bebyggelsens omfang	Langs landevejen skal der tilstræbes at skabe et helhedspræg med beplantning, tilpasset skiltning og arkitektonisk kvalitet således det visuelle indtryk bliver godt.

Status

Vedtaget

Miljø	Området er omfattet af risikokonsekvenszone omkring Danrice og Ørbæk Mostfabrik. Der skal ske landskabelig bearbejdning af overgangen til det åbne land i form af beplantning af naturligt hjemmehørende plantearter.
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 264
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer
Lokalplaner inden for området	 288 (forslag)  264 (vedtaget)

Notat

Sammenfattende redegørelse - Miljørapport til lokalplan nr. 288 og kommuneplantillæg nr. 4 for et højlager ved Danrice A/S i Ørbæk

Forslag til lokalplan nr. 288 og kommuneplantillæg nr. 4 for et højlager ved Danrice i Ørbæk har været i offentlig høring i perioden 5. juni til 14. august 2018. Sammen med planerne har der været offentliggjort et forslag til en miljørapport, der beskriver de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af planerne.

Dette notat opsummerer 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, 3) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og 4) hvordan Nyborg Kommune vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

1) Miljøhensyn i planerne

Som det fremgår af miljørapporten vurderes et højlager på ca. 25 meter i højden at være et markant visuelt element i en stationsby som Ørbæk, hvor størstedelen af bebyggelsen er i 1 eller 2 etager. Det vurderes imidlertid samtidig, at højlageret udelukkende vil medføre en væsentlig negativ påvirkning set fra indkørslen til Ørbæk via Odensevej.

For at afbøde den visuelle påvirkning af højlageret påtænkes to typer af foranstaltninger: (1) afskærmende beplantningsbælter og (2) neutralt materialevalg / facadefarve.

Ad 1) For at afbøde den visuelle påvirkning mod det åbne land er det en forudsætning for højlagerets etablering, at der etableres beplantningsbælter mod hhv. nordvest og nordøst.

Beplantningsbælterne vil ikke skjule højlageret helt, men vil medvirke til at gøre det mindre markant i landskabet. Beplantningsbælterne skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske.

Ad 2) For at modvirke, at bygningen kommer til at virke for markant pga. facadernes store fladeareal skal der arbejdes med facadens ydre fremtræden. Højlagerets facader skal fremstå i grå nuancer for at sikre et neutralt udtryk. Der kan dog arbejdes med variation i nuancer, der kan medvirke til at bygningen falder bedre ind i omgivelserne. Det kan f.eks. ske ved at benytte mørkere nuancer i bunden af bygningen og lysere i toppen, som eksemplet fra COOP's højlager i Odense viser (figur 10 i miljørapporten).

2) Indkomne kommentarer

Der er i høringsperioden indkommet 2 hørings svar:

- a. En borger på Ringvej opfordrer til, at der i højere grad tages hensyn til naboerne, hvad angår støj fra varelevering. Det foreslås, at den offentlige parkeringsplads ved Ringvej flyttes og/eller at der etableres en støjvold mod Ringvej.
- b. To beboere på Industrivej 3, 5853 Ørbæk udtrykker forståelse for den ønskede udvikling ved Danrice og appellerer til, at der fra starten gøres en ekstra indsats for at skærme bygningen med beplantning. Beboerne udtrykker desuden bekymring for, om højlageret vil bidrage med yderligere støj eller andre gener i industriområdet, og for, om der i fremtiden vil blive tilladt flere større bygninger i området. Slutteligt anmoder beboerne om, at der etableres jordvolde mellem deres og nærliggende ejendomme og industrigrundene.

Ad a) – Danrice A/S har ytret ønske om, at der arbejdes for en anden tilkørselsløsning ved Ringvej, der vil indebære en omdisponering af arealerne ud mod Ringvej, herunder Nyborg Kommunes offentlige parkeringsareal. Et projekt herfor vil forbedre tilkørslen til Danrice A/S' ejendomme ifm. varelevering og samtidig kunne mindske støjgenerne for naboerne. Det er lokalplan nr. 264 fra 2016 der regulerer dette areal og lokalplanen opstiller ikke hindringer for en omdisponering. Det er Teknik- og Miljøafdelingens anbefaling, at Nyborg Kommune går i dialog med Danrice A/S for at finde en løsning på støjproblematikken.

Hørings svaret vurderes ikke at give anledning til ændringer i selve planerne.

Ad b) - Der stilles i lokalplanen krav om etablering af skærmende beplantningsbælter nordvest og nordøst for det nye højlager. Nyborg Kommune har udelukkende hjemmel til at fastsætte størrelsen/højden på beplantningsbæltet i udvokset tilstand. Selv i udvokset tilstand vil det ikke være muligt helt at skjule højlageret med beplantningsbælterne, men i stedet at "sløre" udtrykket af bygningen, så den fremstår mindre dominerende i landskabet.

Der forventes ikke en stigning i støjniveauet ifm. driftsfasen af højlageret.

I forbindelse med lokalplanlægningen for den nordøstlige del af erhvervsområdet i Ørbæk ([lokalplan nr. 262 - Erhvervsområdet Industrivej i Ørbæk](#)) er det fastsat, at der skal etableres jordvolde med en højde på 1-1,5 meter i den vestlige afgrænsning af erhvervsområdet samt omkring delområde 3 (biogasanlægget). Disse planlagte volde vil ikke skærme industrivej 3 fra resten af erhvervsområdet, men vil skærme ejendommen mod højlageret. Ansvar for etableringen er voldene er ikke fastlagt i lokalplanen, men tænkt fastlagt i købsaftalerne for de enkelte parceller. Dette blev imidlertid underkendt af Natur- og Miljøklagenævnet i 2008 efter en klage fra Danmarks Naturfredningsforening, hvorfor voldene ikke kan kræves anlagt. (Undtaget herfor er voldene omkring biogasanlægget, som der kan blive stillet krav om i en miljøtilladelse til anlægget).

Hørings svaret vurderes ikke at give anledning til ændringer i selve planerne.

3) Rimelige alternativer

I miljørapporten beskrives i alt 3 alternativer til den endelige plan, herunder ét 0-alternativ, hvoraf alternativ A, der omhandler en alternativ placering af lagerbygningen, ikke vurderes som et reelt alternativ, hvorfor det ikke er behandlet nærmere.

- *0-alternativ* – Inden for den gældende planlægning for området (lokalplan nr. 264) er det muligt at etablere bebyggelse i op til 10 meters højde. 0-alternativet er derfor at der etableres et konventionelt lager indenfor de gældende rammer. En sådan bygning vil have et fodaftryk på ca. 54 x 60 meter for at opnå det samme rumfang som det foreslåede højlager.

Et konventionelt lager i op til 10 meters højde vil kunne etableres indenfor den nuværende planlægning. Dette alternativ vurderes ikke at ville få en væsentlig negativ visuel påvirkning af området. Et sådant lager med lignende kapacitet vil dog optage væsentlig mere areal end et højlager – både for virksomheden og med tanke på arealressourcen og ønsket om ikke at inddrage væsentlig mere areal til byzonen.

- *Alternativ B* – Et andet alternativ er et højere, men kortere lager. Med et lager på op til 35 meters højde, men med en grundflade på ca. 24 x 39 meter i stedet for 24 x 54 meter, betyder, at lagerets rumfang fastholdes ift. det planlagte. Derved fås samme rumfang af bygningen, men koncentreret mere i højden end i dybden.

Et højlager på 35 meter med et mindre fodaftryk vil også have en væsentlig negativ indvirkning på landskabet, idet det vil være væsentlig højere. Det vil imidlertid være en anderledes påvirkning, da der fås et slankere højlager, især set fra nordøst og sydvest. Med den ekstra højde vurderes det at være meget svært at afbøde den visuelle påvirkning af landskabet med f.eks. beplantning, da konventionel læhegnsbeplantning ikke vil kunne dække størstedelen af bygningen.

4) Overvågningsprogram

Påvirkningen fra det planlagte højlager vurderes ikke at kunne afvige væsentligt fra de i miljørapporten beskrevne indvirkninger såfremt højlageret etableres som foreskrevet i planen og såfremt de i planen fastsatte afværgeforanstaltninger implementeres. Der vurderes derfor ikke at være behov for overvågning, hvorfor der ikke er udarbejdet et overvågningsprogram.

5) Lovgrundlag

Ifølge miljøvurderingsloven¹ skal der ved den endelige vedtagelse af planen tages hensyn til miljørapporten samt eventuelle kommentarer fra berørte myndigheder og kommentarer fra offentligheden (§ 9). Der skal endvidere udarbejdes en redegørelse, der belyser (§ 13, stk. 2):

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,

¹ Lov nr. 425 af 18/05/2016 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Ved den endelige vedtagelse af planen foretages offentlig bekendtgørelse herom og planen samt den ovenfor nævnte redegørelse sendes til berørte myndigheder. Redegørelsen skal desuden gøres offentlig tilgængelig sammen med planforslaget (§ 34).

Miljøvurdering af lokalplan nr. 288 og kommuneplantillæg nr. 4 for et højlager ved Danrice i Ørbæk

Lokalplan nr. 288 og kommuneplantillæg nr. 4 for et højlager ved Danrice i Ørbæk giver mulighed for etablering af et højlager på op til 25 meter (samt herudover 5 meter til tekniske anlæg på taget) i tilknytning til eksisterende produktionsbygninger i erhvervsområdet ved Ringvej i den nordvestlige del af Ørbæk.

Nyborg Kommune har vurderet at planerne er omfattet af miljøvurderingslovens¹ § 8, stk. 1, da de er planer indenfor fysisk planlægning og arealanvendelse og da de fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål². Der er på den baggrund truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

Nærværende miljørapport beskriver og vurderer de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Nyborg Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi er vurderet til at være berørte myndigheder i miljøvurderingslovens forstand, og disse myndigheder har derfor været hørt i forbindelse med udarbejdelsen af miljøvurderingen.

1 Ikke-teknisk resume

Planerne giver mulighed for en ny højlagerbygning i tilknytning til Danrice A/S ved Ringvej/Odensevej i Ørbæk. Højlageret kan etableres i en højde på op til 25 meter (samt herudover 5 meter til tekniske anlæg på taget). Dermed bliver bygningen en af de højeste i Ørbæk kun overgået af DLG siloen ved Langemosevej, der er ca. 32 meter høj.

Højlagerbygningen kan få et maksimalt rumfang på ca. 32.400 m³ indenfor det udlagte byggefelt.

1.1 Miljøforhold i området

Ørbæk og landskabet nordvest for byen er en del af et større sammenhængende landskabsområde betegnet "Højby-Ørbæk moræneflade", der her afgrænses af Kastel å tunneldal og Ørbæk tunneldal. Området er fladt og åbent og brydes kun af spredt bebyggelse og læhegn. Lokalplanområdet ligger ikke i det åbne land, men i udkanten af Ørbæk, hvorfor relationen til landskabsværdierne er vigtig at vurdere på.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

² Bilag 2, pkt. 10, litra a.

En del af lokalplanområdet er kortlagt som "måske forurennet" pga. karakteren af aktiviteterne i området. Det gælder dog ikke området, der er omfattet af byggefeltet til højlageret.

En del af lokalplanområdet er kortlagt som værende en del af et område med særlige drikkevandsinteresser, ligesom i øvrigt en stor del af Nyborg Kommunes areal er. Da området er en del af et erhvervsområde, hvor der bl.a. opbevares ammoniak og køres med tungekøretøjer, er det ikke hensigtsmæssigt at give mulighed for afværgende foranstaltninger som kompensation for øget bebyggelsesgrad, som f.eks. lokal nedsivning af regnvand, pga. risikoen for forurening af grundvandet.

1.2 Vurdering af miljøpåvirkningen

Miljøvurderingen er afgrænset til at omfatte vurdering af påvirkninger indenfor temaerne Befolkningen og menneskers sundhed og Landskab og visuelle forhold.

Befolkningen og menneskers sundhed

Både Danrice A/S og Orskov Foods A/S er risikovirksomheder fordi de har et større oplag af ammoniak, der ved ulykker kan udgøre en risiko for befolkningen og menneskers sundhed. Højlager projektet medfører ikke en forøgelse af ammoniakoplaget på virksomheden Danrice A/S.

Risikomyndighederne for risikovirksomhederne vurderer på den baggrund, at planerne for højlageret ikke kan tænkes at få en væsentlig påvirkning af omgivelserne, herunder af befolkningen og menneskers sundhed.

Landskab og visuelle forhold

På baggrund af besigtigelsen af de landskabelige forhold omkring Ørbæk, samt inde i Ørbæk vurderer kommunen samlet, at det ansøgte højlager kan etableres, så det ikke vil give anledning til en væsentlig negativ visuel påvirkning af det omgivende landskab, af omboende i det åbne land eller af omboende inde i Ørbæk.

Landskabet omkring Ørbæk vil generelt ikke blive påvirket væsentligt, f.eks. set fra Longvej og set fra indkørslen til byen via Fåborgvej. Fra størstedelen af Ørbæk vil højlageret ikke være synligt, udover i glimt mellem anden bebyggelse.

Ved indkørsel til Ørbæk fra Odensevej vurderes det ansøgte højlager imidlertid, at give anledning til en *væsentlig negativ påvirkning af landskabet*. Også de omboende i det åbne land omkring indkørslen til Ørbæk vil opleve en *væsentlig negativ visuel påvirkning*. Det vurderes derfor, at hensynet til såvel landskabet som omboende kan tilgodeses ved etablering af en sammenhængende plantning med træer og høje buske i virksomhedens skel mod det åbne land samt gennem krav til facadematerialer og bygningens ydre fremtræden i øvrigt.

2 Afgrænsning af miljøvurderingen

Nyborg Kommune har foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold. Det er vurderet at planerne kan tænkes at have en væsentlig miljøpåvirkning inden for to temaer:

- a) Befolkningen og menneskers sundhed på grund af Danrice A/S og nabovirksomhedens status som risikovirksomhed, og

- b) Landskab og visuelle forhold, da et højlager på 25-30 meter vurderes at kunne få væsentlige konsekvenser for et område med særlige geologiske interesser samt for et større sammenhængende landskabsområde.

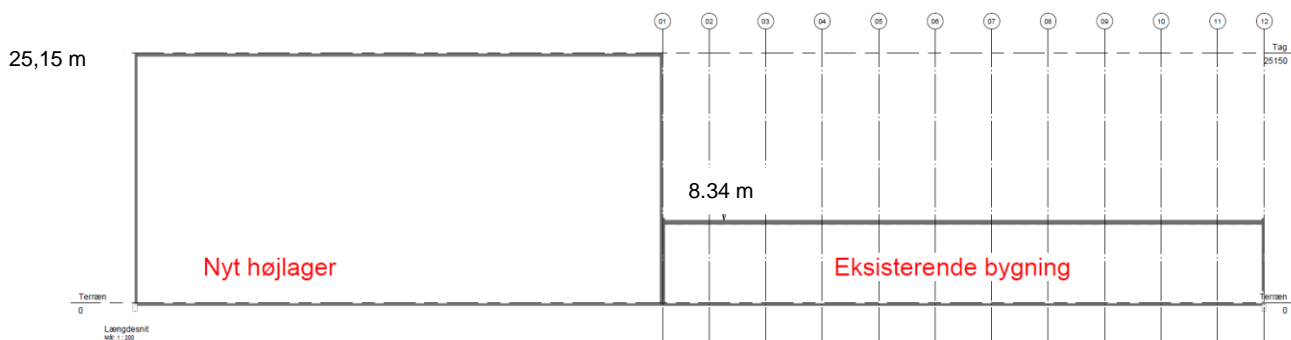
3 Beskrivelse af planernes formål og indhold

Det er lokalplanens formål at supplere gældende lokalplan nr. 264 for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk for at muliggøre et højlager i op til 30 meters højde. Lokalplanen har således karakter af et såkaldt 'lokalplantillæg' idet lokalplan nr. 264 for et erhvervsområde ved Odensevej i Ørbæk fastholdes efter vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at højlagerets visuelle påvirkning af omgivelserne minimeres gennem arkitektur, materialevalg og afbødende foranstaltninger.

Højlageret planlægges placeret i forlængelse af eksisterende produktionsanlæg ved virksomheden Danrice A/S. Bygningen vil være en markant tilbygning til områdets bebyggelse med sine dimensioner: En grundflade på 54 x 24 meter og en højde på ca. 25 meter.

Især højden betyder en væsentlig ændring af områdets udseende. Den eksisterende bebyggelse er typisk på 1-2 etager. Virksomhedens eksisterende produktionsbygning er på ca. 8,5 meter - ca. 1/3 af højlagerets påtænkte højde. Se et snit af bygningsmassen herunder.



Figur 1: Snit af eksisterende bebyggelse ved virksomheden Danrice A/S i Ørbæk og det planlagte højlager. Kig mod nordøst.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningshøjder, da der indenfor rammeområde 3.E.4 kun tillades bygninger på op til 10 meters højde. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 4 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring. Tillægget ændrer bestemmelserne for ramme 3.E.4 og muliggør etableringen af ét højlager på op til 30 meter i højden.

Herudover fastholdes rammens bestemmelser, der bl.a. tilsiger, at der langs landevejen (Odensevej) skal "tilstræbes at skabe et helhedspræg med beplantning, tilpasset skiltning og arkitektonisk kvalitet således det visuelle indtryk bliver godt", og at der "skal ske landskabelig bearbejdning af overgangen til det åbne land i form af beplantning af naturligt hjemmehørende plantearter".

4 Miljøforhold i området

Lokalplanområdet er en del af det primære erhvervsområde i Ørbæk. Området ligger i byzone i den nordvestlige del af Ørbæk umiddelbart ud til det åbne land.

Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af landskabsområdet "Højby-Ørbæk moræneflade" der her afgrænses af Kastel å tunneldal og Ørbæk tunneldal. Hele erhvervsområdet, herunder lokalplanområdet, er i kommuneplanen udpeget som en del af et område med særlige geologiske interesser samt som en del af et større sammenhængende landskabsområde.

Følgende fremgår af kommuneplanens retningslinjer for disse områder:

- De særlige geologiske interesseområder må ikke forringes ved sløring eller ødelægges af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v., og
- De større sammenhængende landskabsområder skal friholdes for etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg, med mindre det kan sikres, at hensynet til de landskabelige værdier kan løses tilfredsstillende.

Området ligger i OSD (område med særlige drikkevandsinteresser), men udenfor NFI (nitratfølsomt indvindingsområde), almene vandforsynings indvindingsoplande, grundvandsdannende oplande og BNBO'er (boringsnære beskyttelsesområder).

Store dele af lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, jf. jordforureningsloven, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord. En mindre del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1. Dette areal er ikke omfattet af byggefeltet i lokalplanen.

5 Beskrivelse af alternativer

Alternativer til det i planerne beskrevne højlagerprojekt kan opdeles i alternativer med hensyn til begrænsning af risikoen for befolkningen og menneskers sundhed og alternativer med hensyn til den visuelle påvirkning. Dertil kommer 0-alternativet.

Alternativ A vedr. højlagerets placering

Det eneste alternativ ifm. befolkningen og menneskers sundhed vil være en alternativ placering. En alternativ placering vurderes dog ikke, at være et reelt alternativ. Det skyldes for det første, at højlageret er placeret i direkte tilknytning til Danrice A/S' eksisterende produktionsanlæg i Ørbæk, og virksomhedens formål med højlageret tabes, hvis det placeres andetsteds. I så fald ville det kræve, at hele virksomheden flyttes til et andet erhvervsområde, hvilket ikke vurderes at være økonomisk realistisk. For det andet skyldes det, at hele Ørbæk er omfattet af udpegningen af det større sammenhængende landskabsområde og det geologiske interesseområde, hvorfor en alternativ placering uden for dette område i byen ikke er mulig. Placeringen vurderes at være hensigtsmæssig i en lokal kontekst, da det pågældende erhvervsområde er det primære område til industri og erhverv i Ørbæk og i kommuneplanen ligeledes er udpeget til at forblive dette i fremtiden.

Alternativ B vedr. højlagerets dimensioner

Et alternativ til den sandsynlige påvirkning af landskabet på grund af bygningens højde i et større sammenhængende landskabsområde og geologisk interesseområde kan enten være ved at placere bygningen udenfor dette område eller ved at ændre bygningens dimensioner.

En alternativ placering er vurderes dog ikke, at være et reelt alternativ. Se begrundelse ovenfor under "Alternativ A".

Et reelt alternativ vil derfor være en ændring af bygningens dimensioner. Her kan enten arbejdes med et højere, men kortere lager, eller et konventionelt lager på op til 10 meters højde. Sidstnævnte er 0-alternativet, da denne mulighed eksisterer indenfor rammerne af den gældende planlægning for området.

Førstnævnte vil betyde et lager på op til 35 meters højde, men med en grundflade på ca. 24 x 39 meter i stedet for 24 x 54 meter, givet at den foreslåede lagerbygningens rumfang skal fastholdes. Derved fås samme rumfang af bygningen, men koncentreret mere i højden end i dybden.

0-alternativ

Inden for den gældende planlægning for området (lokalplan nr. 264) er det muligt at etablere bebyggelse i op til 10 meters højde. 0-alternativet er derfor at der etableres et konventionelt lager indenfor de gældende rammer. En sådan bygning vil have et fodaftryk på ca. 54 x 60 meter for at opnå det samme rumfang som det foreslåede højlager.

6 Sandsynlige miljøpåvirkninger, afværgeforanstaltninger og behov for overvågning

I dette afsnit beskrives de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger under de to temaer *Befolkningen og menneskers sundhed* og *Landskab*. For hvert tema beskrives og vurderes først den sandsynlige miljøpåvirkning og derefter vurderes miljøpåvirkningen af de beskrevne alternativer. I de tilfælde, hvor det vurderes, at planerne kan medføre en væsentlig negativ påvirkning, beskrives hvilke afværgeforanstaltninger der påtænkes udført, og slutteligt, hvilke overvågningstiltag der er nødvendige.

I tabellen herunder, der stammer fra afgrænsningsnotatet, oplistes hhv. vurderingskriterier, indikatorer og databehov til denne vurdering, der vil ligge til grund for beskrivelsen i miljørapporten.

<i>Tema</i>	<i>Vurderingskriterier</i>	<i>Indikatorer</i>	<i>Databehov</i>
Landskab	Påvirkning af landskabet, herunder som et større sammenhængende landskabsområde og som et særligt geologisk interesseområde.	Omfanget af påvirkningen af landskabet: <ul style="list-style-type: none"> - Den visuelle påvirkning af landskabet. - Sløring eller ødelæggelse ved gravning eller etablering af anlæg. 	Kvalitative i form af: <ul style="list-style-type: none"> - Visualisering af højlageret udseende fra relevante udsigtpunkter.
Befolkningen og menneskers sundhed	Påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed, herunder ved en ændret ulykkesrisiko.	Omfanget af påvirkningen af befolkningen og menneskers sundhed: <ul style="list-style-type: none"> - Risikoen for uheld og påvirkningen af omkringliggende boliger. 	Kvalitative i form af: <ul style="list-style-type: none"> - Ændring i risikoen for uheld pga. højlagerprojektet.

6.1 Befolkningen og menneskers sundhed

Sandsynlig miljøpåvirkning

Danrice A/S (indenfor lokalplanområdet) og nabovirksomheden Orskov Foods A/S (udenfor lokalplanområdet) er omfattet af risikobekendtgørelsen³ på grund af deres ammoniakoplag på 5-50 ton og deres nærhed til boliger. Se afgrænsning på figur 2. Mængden af ammoniak i køleanlægget hos Danrice A/S er ifm. udarbejdelsen af sikkerhedsdokument for virksomheden dateret januar 2018 opgjort til ca. 9,4 ton.

Højlageret vil blive kølet med CO₂, hvorfor ammoniakoplaget på ejendommen ikke øges ifm. projektet.

Da ammoniakoplaget på virksomheden ikke øges ifm. det planlagte højlager vurderer risikomyndighederne ikke, at risikoen for ulykker og påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed øges. Der forventes derfor ikke en væsentlig negativ påvirkning.

³ Lovbekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.



Figur 2: Konsekvenszone omkring risikovirksomhederne Danrice A/S og Orskov Foods A/S. Konsekvenszonen omfatter store dele af Ørbæk by.

Vurdering af alternativer

0-alternativ: Da der ikke forventes en væsentlig negativ påvirkning af miljøet, herunder af befolkningen og menneskers sundhed, vurderes det ikke relevant at vurdere 0-alternativet. 0-alternativet medfører en lavere bygning på et større areal indenfor området, og dette forventes ikke at have en mindre, eller anden, påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed.

Alternativ A: Da der ikke forventes en væsentlig negativ påvirkning af miljøet, herunder af befolkningen og menneskers sundhed, vurderes det ikke relevant at vurdere muligheden for en alternativ placering af højlageret. Dette alternativ vurderes som beskrevet også som samfundsøkonomisk uhensigtsmæssigt pga. placeringen af virksomhedens eksisterende produktionsanlæg på ejendommen.

Afværgeforanstaltninger

Afværgeforanstaltninger er ikke relevante, da der ikke forventes en påvirkning.

Behov for overvågning

Overvågning er ikke relevant, da der ikke forventes en påvirkning.

6.2 Landskab

Sandsynlig miljøpåvirkning

Et højlager på ca. 25 meter i højden må antages at være et markant visuelt element i en stationsby som Ørbæk, hvor størstedelen af bebyggelsen er i 1 eller 2 etager. Nyborg Kommune har ved besigtigelse samt visualiseringer vurderet en forventede visuelle påvirkning af et højlager på ca. 25 meter ved Danrice. Se bilag 4 for en beskrivelse af besigtigelsen, herunder uddybende vurderinger for de enkelte udsigtspunkter.

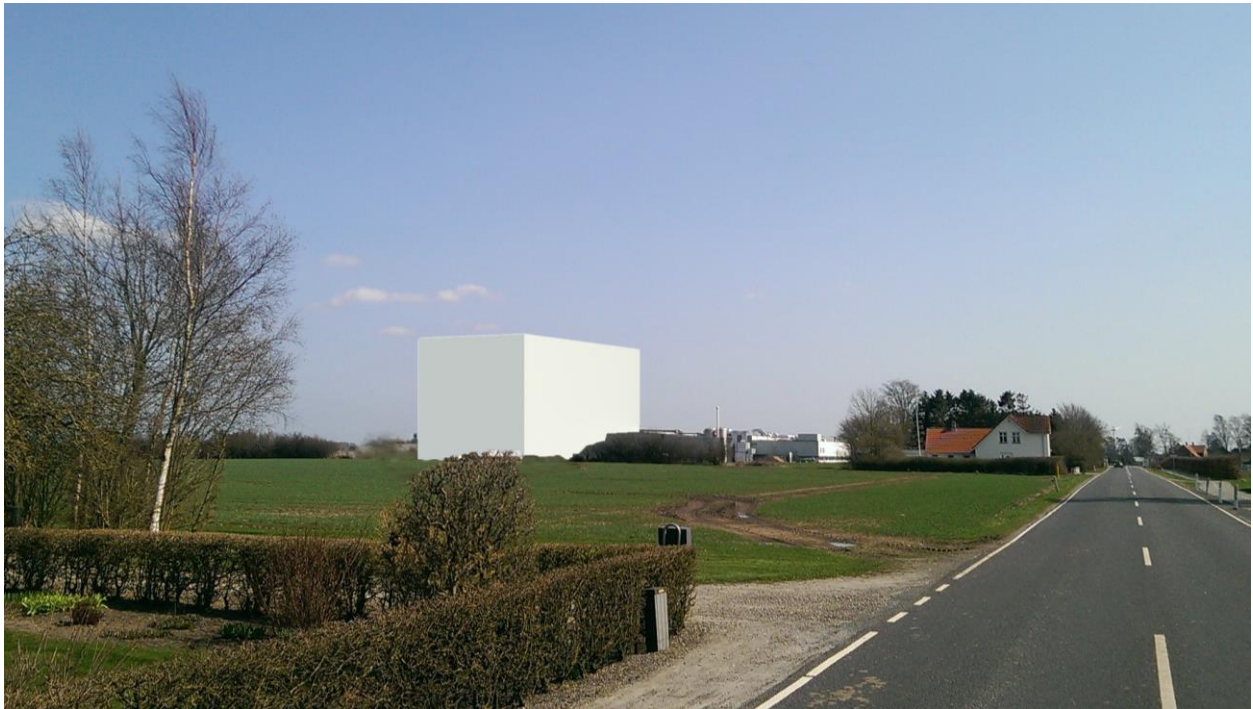
Højlageret vil være en markant tilbygning til områdets eksisterende bebyggelse med sine dimensioner: En grundflade på 54 x 24 meter og en højde på ca. 25 meter. Såvel langsiden som højden må forventes at give anledning til en væsentlig visuel påvirkning; både i (1) nærområdet og (2) det åbne land. Højlageret forventes derimod ikke at give en væsentlig påvirkning i resten af byen. Se mere herom i bilag 4.

Ad 1) - Nærområdet: Især højden betyder en væsentlig ændring af erhvervsområdets udseende. Den eksisterende bebyggelse er også her typisk på 1-2 etager. Virksomhedens (Danrice A/S) eksisterende produktionsbygninger er på ca. 8,5 meter - ca. 1/3 af højlagerets påtænkte højde (se figur 1, s. 3 og figur 7, s. 11 for en sammenligning). Den lokale påvirkning af det resterende erhvervsområde vurderes imidlertid at være af mindre væsentlighed: Både med tanke på karakteren af et erhvervsområde, hvor der er fokus på produktion og industri fremfor æstetik og arkitektur, og med tanke på, at der allerede er planlagt for et større anlæg (biogasanlæg), der også vil få en højde på op til 25 meter, i erhvervsområdets nordligøstlige del.

Ad 2) - Det åbne land: Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af landskabsområdet "Højby-Ørbæk moræneflade" der her afgrænses af Kastel å tunneldal og Ørbæk tunneldal. Området er fladt og åbent og brydes kun af spredt bebyggelse og læhegn. Et højlager vil være synligt over store afstande. Højlageret må derfor også antages at få væsentlig indvirkning på et større opland, da det vil være synligt både fra andre områder i Ørbæk og fra det åbne land. Især ved indkørsel til byen fra Odensevej må den visuelle påvirkning antages at være markant, men også længere væk, f.eks. fra Longevej 7, 5853 Ørbæk, vil bygningen være markant i landskabet. Det er derfor især placeringen på grænsen til det åbne land, og i konteksten af områdets udpegning som en del af et større sammenhængende landskabsområde og som et geologisk interesseområde, at højlagerets visuelle påvirkning er væsentlig.

For at belyse påvirkningen er der udarbejdet visualiseringer af den forventede visuelle indvirkning af højlageret, set fra henholdsvis Spurvevej nr. 17, Ringvej nr. 6 (begge i Ørbæk by) og Odensevej nr. 26 (ved indkørslen til byen).

Som det fremgår af figur 3-5 vil det påtænkte højlager med en højde på ca. 25 meter have en væsentlig visuel indvirkning på omgivelserne. Især set fra det åbne land nordvest for Ørbæk er påvirkningen markant, men også set fra industriområdet (Ringvej) og boligudbygningsområdet ved Spurvevej er der en væsentlig visuel påvirkning.



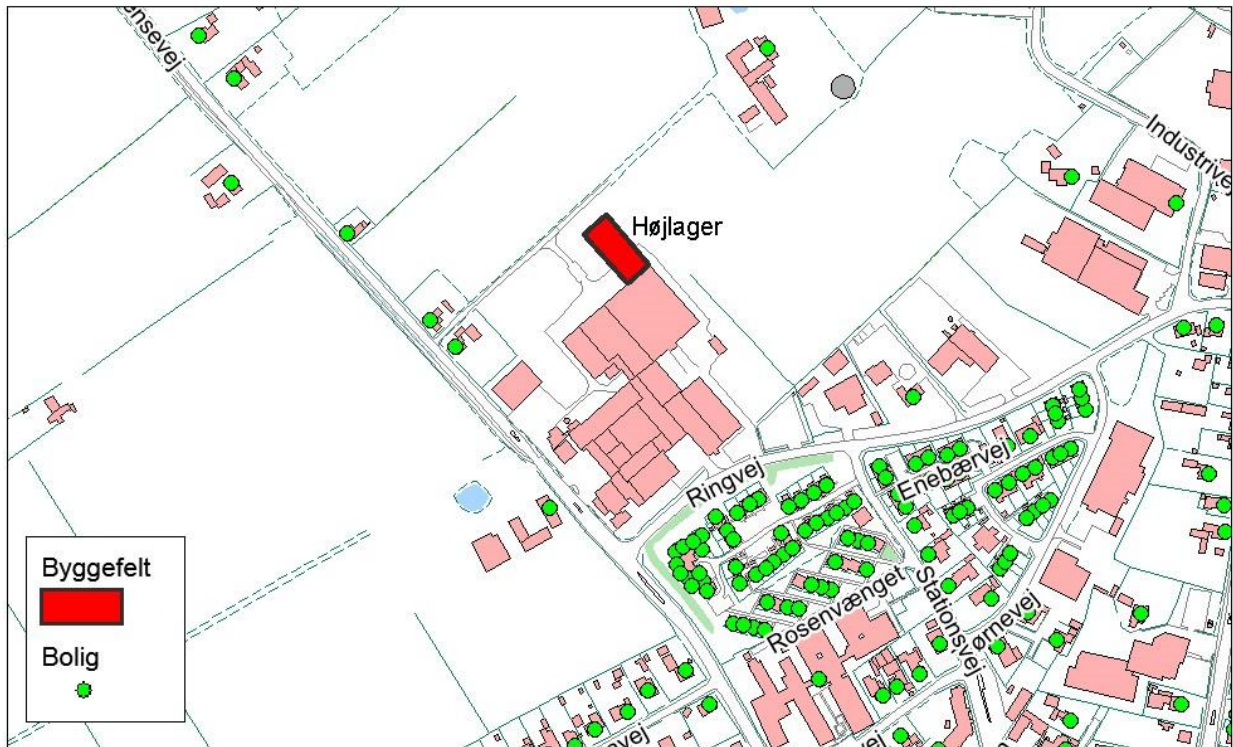
Figur 3: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Odensevej nr. 26, 5853 Ørbæk. Umiddelbart til højre for højlageret ses Danrice A/S' nuværende produktionsbygninger. Deres grå farve skjuler dem i landskabet. Højlageret skal fremstå i lignende nuancer. Bemærk, at den påtænkte farve på højlageret ikke fremgår korrekt af visualiseringen. Illustration af SWECO.



Figur 4: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Ringvej nr. 6, 5853 Ørbæk. Bemærk, at den påtænkte farve på højlageret ikke fremgår korrekt af visualiseringen. Illustration af SWECO.

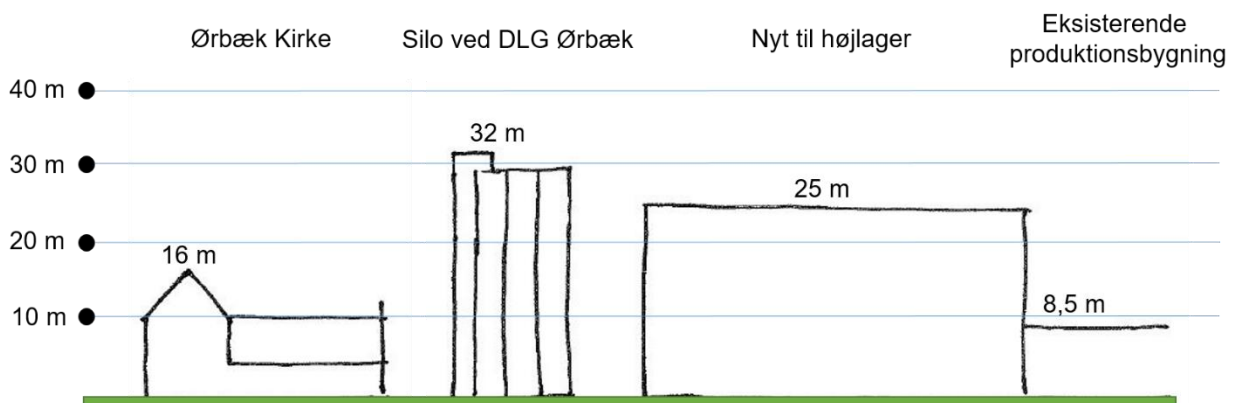


Figur 5: Visualisering af det påtænkte højlager set fra Spurvevej nr. 17, 5853 Ørbæk. Bemærk, at den påtænkte farve på højlageret ikke fremgår korrekt af visualiseringen. Illustration af SWECO.



Figur 6: Boliger i nærheden af placeringen af det foreslåede højlager.

Udover denne påvirkning af landskabet, vil der også være en mere direkte visuel påvirkning for de nærmeste naboer. Der ligger flere boliger i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet. Både i det åbne land og i boligområderne ved Stationsvej, Libavej og Spurvevej. Boliger i området kan ses på kort, figur 6. Især boliger i det åbne land, der ligger umiddelbart på og op til Danrice A/S' ejendom, må forventes at opleve en væsentlig visuel påvirkning. Påvirkningen af boliger længere mod nord kan ses på figur 3 og påvirkningen af boligerne ved Spurvevej kan ses på figur 5. Boligerne ved Stationsvej, syd for Danrice A/S' ejendom må antages ikke at opleve en lige så stor visuel påvirkning, da højlageret placeres på den modsatte side af Danrice A/S' eksisterende produktionsanlæg. Der må imidlertid også her forventes en påvirkning.



Figur 7: Sammenligning af højde på hhv. det nye højlager og større eksisterende bygninger i Ørbæk.

Ørbæk Kirke er ikke et væsentligt element i Ørbæk bys profil. For det første er kirkens tårn relativt lavt og for det andet er kirken placeret i en lavning tæt ved Ørbæk Å. Det betyder også, at højlageret ikke vurderes at få en visuel indvirkning i forhold til kirken. Højlageret vil imidlertid blive den næsthøjeste bygning i Ørbæk, kun overgået af DLG siloen i den sydligste del af Ørbæk, og som måler 32 meter. Se en skitseret højdesammenligning på figur 7.

Vurdering af alternativer

0-alternativ: Et konventionelt lager i op til 10 meters højde vil kunne etableres indenfor den nuværende planlægning. Dette alternativ vurderes ikke at ville få en væsentlig negativ visuel påvirkning af området. Et sådant lager med lignende kapacitet vil dog optage væsentlig mere areal end et højlager – både for virksomheden og med tanke på arealressourcen og ønsket om ikke at inddrage væsentlig mere areal til byzonen.

Alternativ B: Et højlager på 35 meter med et mindre fodaftryk vil også have en væsentlig negativ indvirkning på landskabet, idet det vil være væsentlig højere. Det vil imidlertid være en anderledes påvirkning, da der fås et slankere højlager, især set fra nordøst og sydvest. Med den ekstra højde vurderes det at være meget svært at afbøde den visuelle påvirkning af landskabet med f.eks. beplantning, da konventionel læhegnsbeplantning ikke vil kunne dække størstedelen af bygningen.

Afværgeforanstaltninger

For at afbøde den visuelle påvirkning af højlageret påtænkes to typer af foranstaltninger: (1) afskærmende beplantningsbælter og (2) neutralt materialevalg / facadefarve.

1) For at afbøde den visuelle påvirkning mod det åbne land er det en forudsætning for højlagerets etablering, at der etableres beplantningsbælter mod hhv. nordvest og nordøst.

Beplantningsbælterne vil ikke skjule højlageret helt, men vil medvirke til at gøre det mindre markant i landskabet (se figur 7). Beplantningsbælterne skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske.



Figur 8: Afskærmende beplantning foran højlageret set fra Odensevej 26.



Figur 9: Afskærmende beplantning foran højlageret set fra Ringvej 6.

2) For at modvirke, at bygningen kommer til at virke for markant pga. facadernes store fladeareal skal der arbejdes med facadens ydre fremtræden. Højlagerets facader skal fremstå i grå nuancer for at sikre et neutralt udtryk. Der kan dog arbejdes med variation i nuancer, der kan medvirke til at bygningen falder bedre ind i omgivelserne. Det kan f.eks. ske ved at benytte mørkere nuancer i bunden af bygningen og lysere i toppen, som eksemplet fra COOP's højlager i Odense viser (figur 10, herunder).



Figur 10: Referencebillede: COOPs højlager i Odense. Der er gennem varierede nuancer arbejdet med højlagerets ydre fremtræden. Med varierende placering af elementer i to grå nuancer fremstår lagret arkitektonisk interessant. Bygningen virker lettere i toppen, hvor den lysegrå nuance dominerer, og mørkere i bunden, hvor den mørkegrå nuance dominerer. Billede fra Google Earth, august 2017.

Behov for overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning, da der ikke kan forventes væsentlige afvigelser fra de beskrevne påvirkninger.

7 Opsamling

Nedenfor præsenteres sammenfatninger for miljøvurderingen af de to temaer Befolkning og menneskers sund og Landskab og visuelle forhold.

Sammenfatning befolkning og menneskers sundhed

Både Danrice A/S og Orskov Foods A/S er risikovirksomheder fordi de har et større oplag af ammoniak, der ved ulykker kan udgøre en risiko for befolkningen og menneskers sundhed. Højlager projektet medfører ikke en forøgelse af ammoniakoplaget på virksomheden Danrice A/S.

Risikomyndighederne for risikovirkningerne vurderer på den baggrund, at planerne for højlageret ikke kan tænkes at få en væsentlig påvirkning af omgivelserne, herunder af befolkningen og menneskers sundhed.

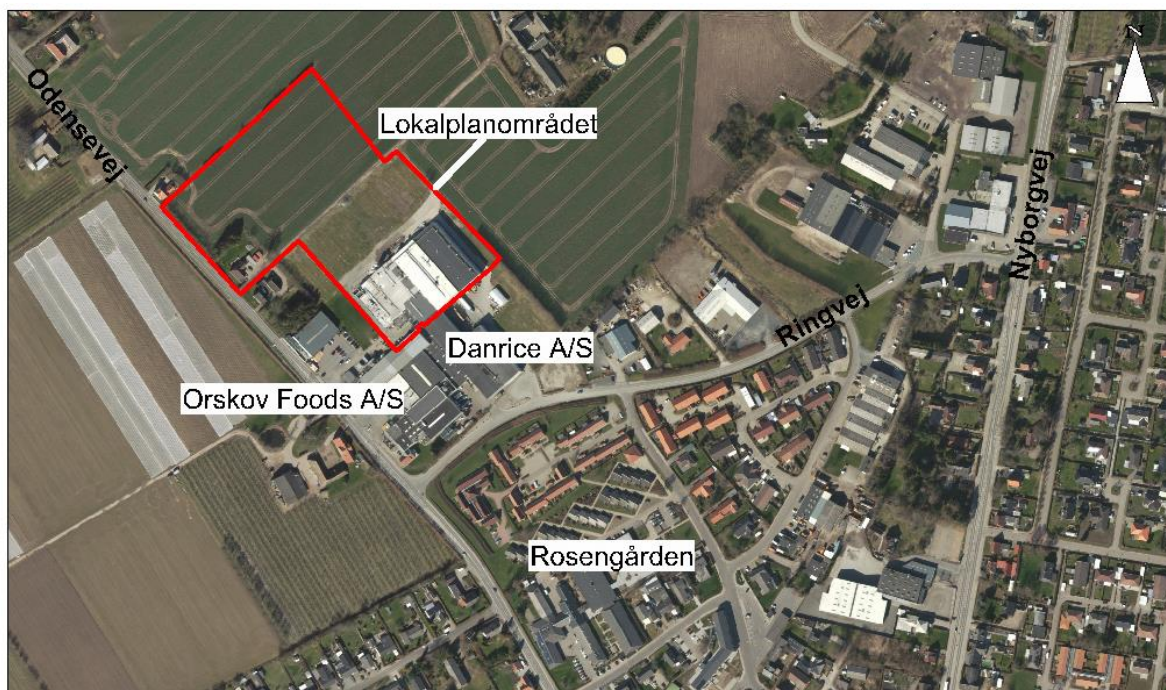
Sammenfatning landskab og visuelle forhold

På baggrund af besigtigelsen af de landskabelige forhold omkring Ørbæk, samt inde i Ørbæk vurderer kommunen samlet, at det ansøgte højlager kan etableres, så det ikke vil give anledning til en væsentlig negativ visuel påvirkning af det omgivende landskab, af omboende i det åbne land eller af omboende inde i Ørbæk. Begrundelsen for dette er følgende:

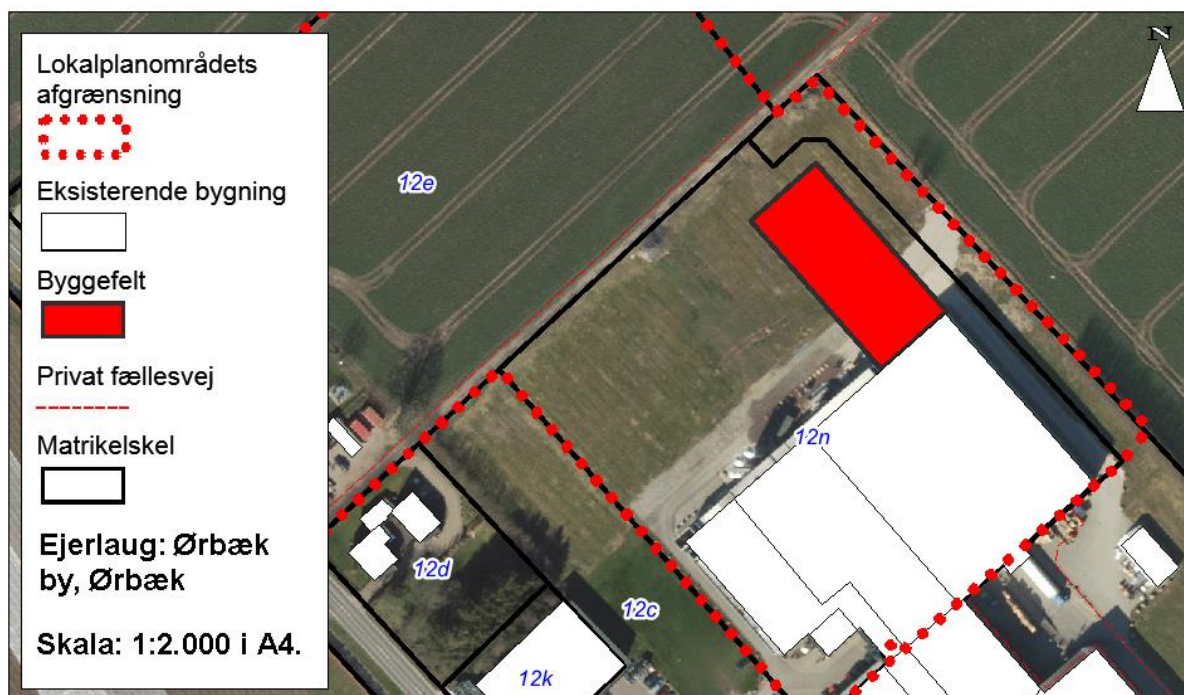
- Set fra Longvej og ved indkørsel til Ørbæk via Fåborgvej vurderes det ansøgte højlagers påvirkning af landskabet set fra Longvej ikke at være væsentlig.
- Ved indkørsel til Ørbæk fra Odensevej vurderes det ansøgte højlager, at give anledning til en *væsentlig negativ påvirkning af landskabet*. Også de omboende i det åbne land omkring indkørslen til Ørbæk vil opleve en *væsentlig negativ visuel påvirkning*. Det vurderes derfor, at hensynet til såvel landskabet som omboende kan tilgodeses ved etablering af en sammenhængende plantning med træer og høje buske i virksomhedens skel mod det åbne land samt gennem krav til facadematerialer og bygningens ydre fremtræden i øvrigt.
- Inde i Ørbæk vurderes sandsynligheden for at højlageret vil give anledning til en væsentlig negativ påvirkning af de omboende som relativt lille, da foranstående bygninger mm. blokerer for store dele af udsigten og dermed også for store dele af udsigten til højlageret. Det vurderes, at det primært vil være de omboende, der bor op til Ringvej, der vil få den største negative visuelle påvirkning ved etablering af det ansøgte højlager. For at modvirke denne påvirkning bør der etableres en sammenhængende plantning af træer og høje buske omkring det ansøgte. Den hurtigste og største virkning af vil fås ved plantning langs Ringvej.

<i>Tema</i>	<i>Vurdering</i>	<i>Afværgeforanstaltninger</i>	<i>Overvågning</i>
Landskab	Væsentlig negativ påvirkning set fra det åbne land.	- Afbødende beplantning mod det åbne land. - Facadefarve/materialevalg, der mindsker påvirkningen af horisonten.	Der vurderes ikke at være behov for overvågning.
Befolkningen og menneskers sundhed	Ikke væsentlig negativ påvirkning.	- Ikke relevant.	Ikke relevant.

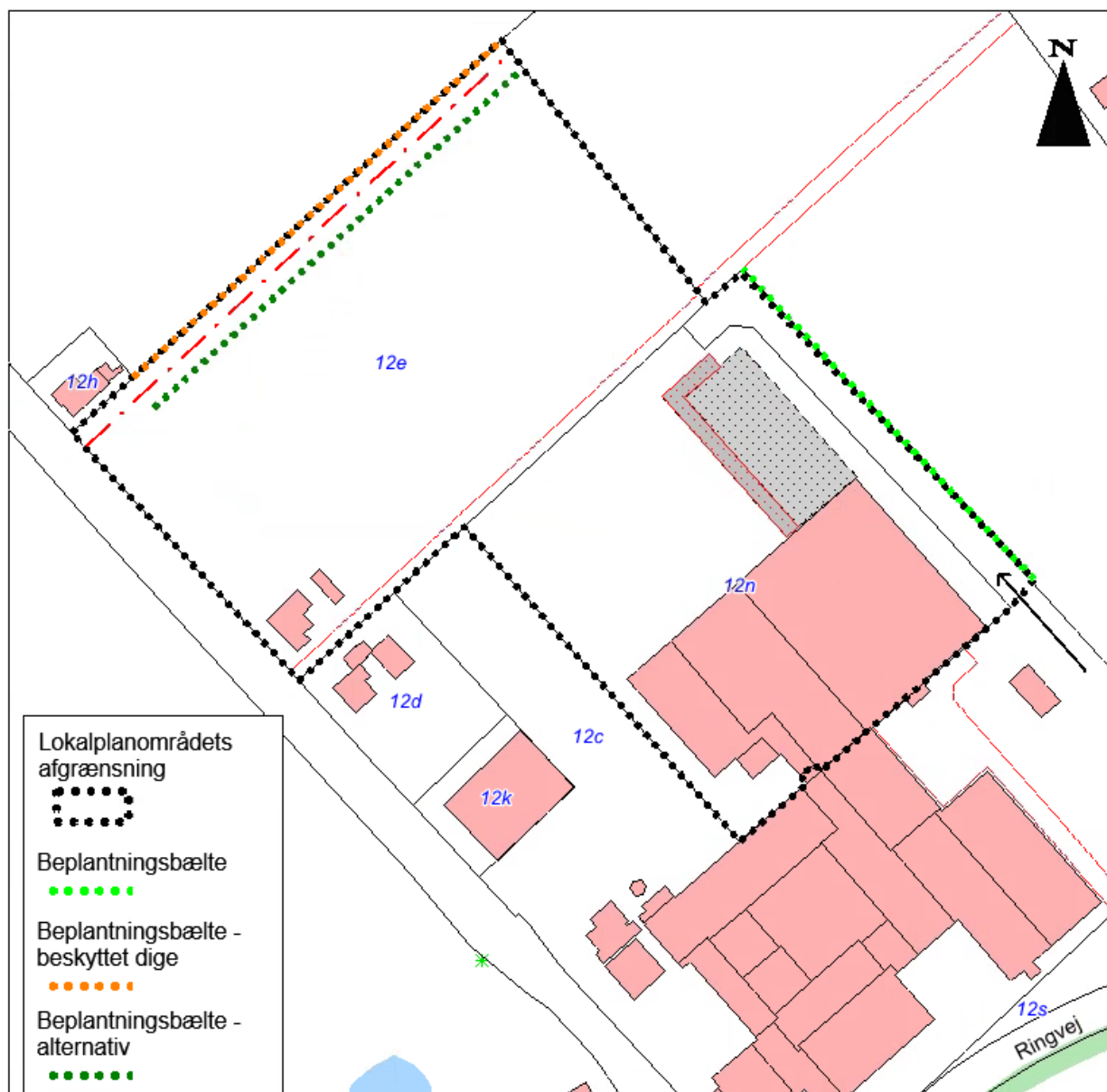
Bilag 1 – Lokalplanområdets afgrænsning og placering i Ørbæk



Bilag 2 – Placering af højlagere / byggefelt



Bilag 3 – Placering af beplantningsbælter



Bilag 4: Besigtigelse i og omkring Ørbæk i forbindelse med etablering af højlager på virksomheden Danrice A/S

For at få et grundlag for at vurdere den visuelle påvirkning af et ansøgt højlager på 25 m på virksomheden Danrice foretog Teknik- og Miljøafdelingen ved Mikkel Ibsen, Anne Louise Nissen og Bo Clausen torsdag 12. april 2018 en besigtigelse i og omkring Ørbæk. I nedenstående Fig. 1 er indtegnet de punkter hvorfra der i retning mod det ansøgte højlager blev taget fotos, der skal understøtte vurderingen af lagerets visuelle påvirkning. Disse fotos er indsat i nedenstående. I forlængelse af de fotos, der er knyttet til hvert fotopunkt er der foretaget en vurdering af den påvirkning som det ansøgte højlager har på omgivelserne. Set ude fra det åbne land og ind mod Ørbæk/højlageret er der vurderet i forhold påvirkningen af landskabet og de enkeltboliger i det åbne land, der har kig ind mod Ørbæk/højlageret. Set inde fra Ørbæk er vurderingen alene foretaget i forhold til hvordan omboende til erhvervsområdet vil opleve højlageret.

Til sammenligning er der desuden til sidst i dette notat foretaget en vurdering af den eksisterende 32 m høje DLG-silo på Langemosevej.

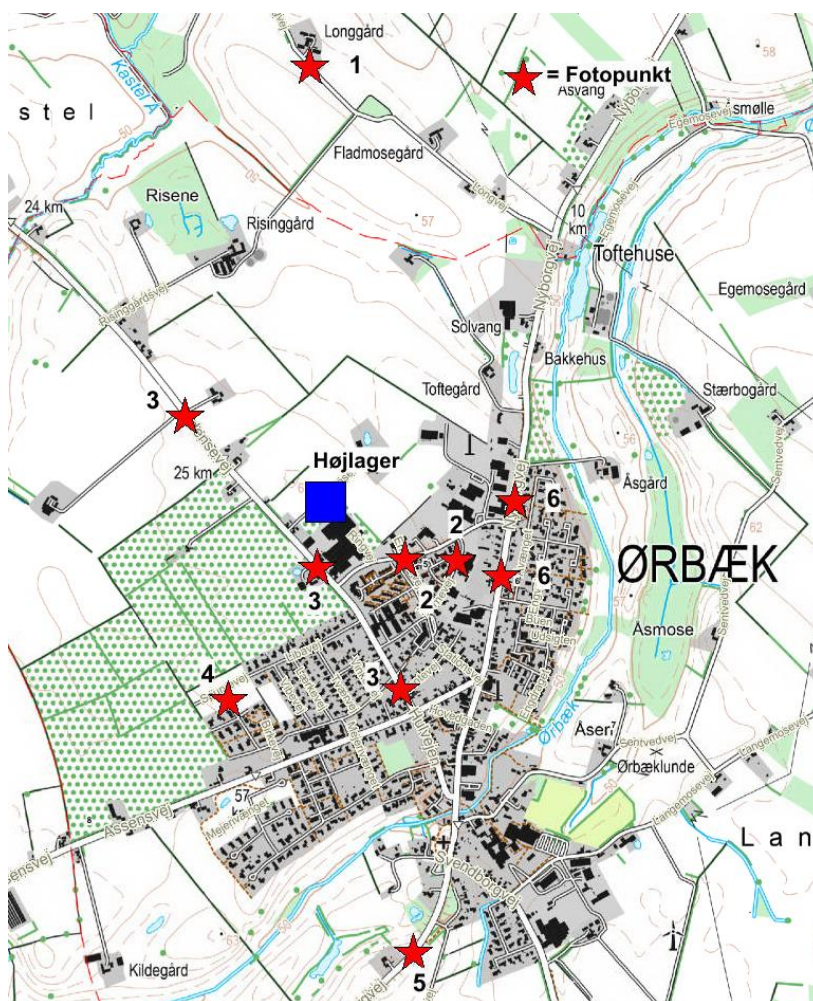


Fig. 1. Oversigtskort, med angivelse af fotopunkter (rød stjerne) 1 – 6 mod højlageret (blå firkant).

Punkt 1. Longvej



Fig. 2. Kig mod erhvervsområdet i Ørbæk fra Longvej 7. Eksisterende bygninger på Danrice kan ses bagved foranstående læhegn.

Afstanden fra Longvej 7 til det ansøgte højlager vil være ca. 1300 m. De eksisterende bygninger (8,5 m) på Danrice syner kun ganske lidt i forhold til de øvrige landskabselementer. Det ansøgte højlager vil med en ca. 3 gange stor bygningshøjde i højere grad påvirke landskabet. På grund af den relativt store afstand og de eksisterende landskabselementer (levende hegn, mindre skovpartier og landbrugsbygninger) vurderes det ansøgte højlagers påvirkning af landskabet set fra Longvej dog ikke at være væsentlig.

Punkt 2. Ringvej/Stationsvej



Fig. 3. Kig fra Ringvej 8 mod det ansøgte højlager. Træer i plantebæltet vil skærme mod højlagerets visuelle påvirkning.



Fig. 4. Kig fra Ringvej/Stationsvej mod det ansøgte højlager. Eksisterende bygninger på Orskov Foods ses til venstre.



Fig. 5. Kig fra Ringvej mod det ansøgte højlager. Eksisterende bygninger på Orskov Foods er delvis skjult af træer.



Fig. 6. Kig fra Enebærvej 35 mod det ansøgte højlager. Udsigten mod højlageret er delvist blokeret af nabobygninger og træer.

Ovenstående fotos, fig. 3 – 6, er også taget i retning mod det ansøgte højlager. Særligt fig. 3 og 6 viser, at sandsynligheden for at højlageret vil give anledning til en væsentlig negativ påvirkning af de omboende er relativt lille, da foranstående bygninger mm., her nabobygninger og træer, blokerer for store dele af udsigten og dermed også for store dele af udsigten til højlageret. Fig. 4 og 5 viser, at eksisterende 8,5 m høje bygninger let "kamoufleres" af relativt lave foranstående træer. På grund af den store bygningshøjde vurderes det, at det primært vil være de omboende, der bor op til Ringvej, der vil få den største negative visuelle påvirkning ved etablering af det ansøgte højlager. For at modvirke denne påvirkning bør der etableres en sammenhængende plantning af træer og høje buske omkring det ansøgte. Den hurtigste og største virkning af vil fås ved plantning langs Ringvej.

Punkt 3. Odensevej



Fig. 7. Landskabet ved indkørsel til Ørbæk via Odensevej. Eksisterende bygninger på Danrice dominerer landskabet. Det ses også, at et kun ca. 4 m højt levende hegn placeret ca. 180 m foran eksisterende bygninger virker "kamouflerende".

Som det fremgår af ovenstående fig. 7 er landskabet ved indkørsel til Ørbæk via Odensevej allerede i dag påvirket af erhvervsområdets bygninger. Fra fotopunktet til eksisterende bygninger er der ca. 340 m. I forgrunden ses et levende hegn, som står ca. 180 m foran bygningerne. Dette kamouflerer bygningerne og letter overgangen fra land til by. Det levende hegn betinger også, at landskabets udpegning som en del af et større sammenhængende landskabsområde er intakt. Det ansøgte højlager vil med en bygningshøjde, der er ca. 3 gange højere end de eksisterende vurderes derfor uden etablering af afværgeforanstaltninger at give anledning til en væsentlig negativ påvirkning af landskabet. Også de omboende i det åbne land omkring indkørslen til Ørbæk vil opleve en væsentlig negativ visuel påvirkning. Det vurderes

samtidig, at hensynet til såvel landskabet som omboende kan tilgodeses, hvis der etableres en sammenhængende plantning med træer og høje buske i virksomhedens skel mod det åbne land og mod Odensevej.



Fig. 8. Kig fra Odensevej 25 mod Danrice.

Kig fra Odensevej 25 mod Danrice. Det ansøgte højlager vil for beboerne her blive et meget synligt bagvedliggende element oven i deres eksisterende udsigt til virksomheden. Plantning af enkelte solitærtræer foran bygningerne i skellet med Odensevej vil kunne afbøde dette.



Fig. 9. Kig mod Danrice fra Odensevej 1.

Kig mod Danrice fra Odensevej 1. Højlageret vil kunne ses ved kørsel ad Odensevej. Inde på de enkelte matrikler vil sandsynligheden for at højlageret vil give anledning til en væsentlig negativ påvirkning af de omboende være relativt lille, da foranstående bygninger mm. blokerer for store dele af udsigten og dermed også for store dele af udsigten til højlageret.

Punkt 4. Spurvevej



Fig. 10. Kig fra byggefeltet ved Spurvevej mod det ansøgte højlager.

Fig. 10 viser et tomt byggefelt ved Spurvevej. Det ansøgte højlager vil ligge nord for byggefeltet og de kommende boliger vil have den primære udsigtsretning mod syd/vest. Det vil desuden kun være de boliger der ligger nordligst i byggefeltet, der vil have udsigt til højlageret. For de øvrige vil foranstående bygninger mm. blokerer for store dele af udsigten mod nord og dermed også for udsigten til højlageret.

Punkt 5. Fåborgvej



Fig. 11. Kig mod erhvervsområdet i Ørbæk fra Fåborgvej inden indkørsel til Ørbæk. Bygninger i erhvervsområdet herunder Danrice kan ikke erkendes.

Afstanden fra fotopunktet på Fåborgvej til det ansøgte højlager vil være ca. 1500 m. De eksisterende bygninger på indtil 8,5 m i erhvervsområdet, herunder eksisterende bygninger på Danrice kan ikke erkendes. Det ansøgte højlager vil med en ca. 3 gange stor bygningshøjde i højere grad at kunne erkendes. På grund af den relativt store afstand og de eksisterende landskabselementer (levende hegn og mindre skovpartier) vurderes det ansøgte højlagers påvirkning af landskabet set fra Fåborgvej dog ikke at være væsentlig.

Punkt 6. Nyborgvej Ørbæk



Fig. 12. Nyborgvej i Ørbæk – kig mod ansøgt højlager



Fig. 13. Nyborgvej i Ørbæk – kig mod ansøgt højlager



Fig. 14. Nyborgvej i Ørbæk – kig mod ansøgt højlager.

Fig. 12 – 14 viser kigget mod højlageret fra Nyborgvej i Ørbæk. Det vurderes, at kun den øverste del af højlageret kun glimtvis vil kunne ses ved gennemkørsel. Sandsynligheden for at højlageret vil give anledning til en væsentlig negativ påvirkning af de omboende er relativt lille, da foranstående bygninger mm. blokerer for store dele af udsigten og dermed også for udsigt til højlageret.

DLG-siloer Langemosevej 2



Fig. 15. 32 m høje siloer på Langemosevej 2.

Da de fleste bygninger i Ørbæk kun er 1 – 2 etager var forventningen inden besigtigelsen, at de 32 m høje siloer på virksomheden DLG på Langemosevej 2, ville kunne ses fra store dele af Ørbæk. Dette er imidlertid ikke tilfældet og de opleves kun meget markante og dominerende ved passage på Langemosevej. Årsagen til dette er, at byrummet, trods den relativt lille byggehøjde, men med et indslag af høje træer og buske er forholdsvis lukket. Herved optræder selv ganske høje bygninger kun helt lokalt med væsentlig visuel påvirkning. Det samme vurderes at gøre sig gældende i forhold til det ansøgte højlager, der i øvrigt etableres yderst i det eksisterende erhvervsområde.



Fig. 16. DLG-siloer (hvid bygning) ved indkørsel til Ørbæk via Fåborgvej.

De 32 m høje DLG-siloer på Langemosevej 2 har et grundplan på ca. 200 m² (ca. 14x15 m). Det ansøgte højlager har et grundplan på ca. 1300 m² og er ca. 7 m lavere end siloerne. Siloerne fremstår som et mere punktformet højt element end højlageret, der med en bredde på 24 m og en længde på 54 m vil fremstå langt mere monumentalt end siloerne. Ved indkørsel til Ørbæk fra Fåborgvej kunne man forvente at siloerne ville dominere indtrykket af landskabet, men det er ikke tilfældet. Siloerne synes som en naturlig del af det, at man passerer det åbne land og når frem til en by, der har en volumen rummer disse siloer. På samme måde vil det ansøgte højlager via strategiske plantninger, som foreslået i ovenstående, kunne indpasses i både landskabs- og byrummet, så både hensynet til landskabsinteresserne og omboende tilgodeses.