



# Nyborg

KOMMUNE



## Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 19

Hovedgaden i Ørbæk

Planen har været i høring i perioden 1. september til 27. oktober 2020.

Planen er endelig vedtaget d. 15 december 2020.



# Hovedgaden i Ørbæk

## Baggrund og formål

Nyborg Byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af en ny lokalplan for Hovedgaden i Ørbæk på baggrund af et ønske om, at sikre at Hovedgaden i Ørbæk også i fremtiden er et præsentabelt "udstillingsvindue" for Ørbæk by samtidig med, at der gives tidssvarende muligheder for liv og byggeri på Hovedgaden. Lokalplanen for Hovedgaden skal sikre, at kvaliteterne og "sjælen" på Ørbæks Hovedgade bevares, samtidig med at der åbnes mulighed for tidssvarende anvendelse og ombygninger i området. Lokalplanen tager afsæt i Helhedsplan for Ørbæk, som udpeger en række anlægsprojekter mellem Hovedgaden, Ørbæk å og området ved Ørbæk Midtpunkt. Helhedsplanen foreslår også en forskønnelse af bebyggelsen og arealerne langs Hovedgaden.

Den nuværende bebyggelse langs store dele af Hovedgaden strider mod den nuværende kommuneplanramme for området, 3.C.1, bl.a. vedr. bebyggelsesprocent, højder og etageantal. Byrådet ønsker fortsat at give mulighed for mere urban bebyggelse langs Hovedgaden, f.eks. i stil med ejendommen Hovedgaden 18. Formålet med ændringen af kommuneplanen er at give mere differentierede rammer for bebyggelse, så det i fremtiden både vil være muligt at lave åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelser langs Hovedgaden. Med bestemmelser om udformning og udseende skal rammebestemmelserne desuden sikre, at ny bebyggelse tilpasses de eksisterende bygninger i området.

## Foroffentlighed

I henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c er der forud for udarbejdelsen af nærværende tillæg afholdt foroffentlighed. Her har offentligheden været inviteret til at komme med kommentarer til det forestående arbejde. Foroffentlighedsperioden blev afviklet 11. maj til 12. juni 2020. Der er indkommet seks ideer og forslag i perioden. Nyborg Kommune har i udarbejdelsen af planforslagene inddraget de indkomne ideer og forslag, herunder taget de nødvendige hensyn til Vejdirektoratet og Fyens Stifts myndighedsområder. Ideer og forslag fra Det Konservative Folkeparti Nyborg Kommune og Ørbæk Lokalråd er indarbejdet i planforslagene, hvor det er relevant i en plansammenhæng. Andre elementer sikres ikke ved planerne, da det er forhold lokalplaner eller kommuneplaner ikke kan regulere. Disse elementer vil blive indtænkt i den konkrete indsats for at forskønne og udvikle selve vejarealerne, der ligger ud over dette planarbejde.

Der er forud for foroffentlighedsperioden lavet en omfattende analyse og registrering af kvaliteter og potentialer på Hovedgaden i samarbejde med arkitektvirksomheden Planværkstedet. Som en del af arbejdet er der udarbejdet en lille film med en "byvandring" på Hovedgaden som oplæg til indkaldelse af ideer og forslag til planen. Sammen med de indkomne ideer og forslag danner dette baggrund for planens indhold.

## Kommuneplantillæggets indhold

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet for lokalplan nr. 313 beliggende indenfor rammeområde 3.C.1. Område 3.C.1 er udlagt til centerområde til indretning af erhvervsarealer til brancher, der indgår i udpegningen af bymidter. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent, bygningshøjder og etageantal. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 19 fremlagt

sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

For rammeområdet gælder nu følgende bestemmelser

	3.C.1
<i>Bebyggelsesprocent</i>	50%
<i>Max. antal etager</i>	2
<i>Max. bygningshøjde</i>	8,5 m

Kommuneplantillægget ændrer rammebestemmelserne vedr. bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde samt tilføjer nye bestemmelser for bebyggelsens fremtræden. Da nærværende lokalplan er en samlet plan for centerområdet, "der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter samt bevaringsværdier" fjernes denne del af rammeteksten. Med rammeændringen bliver det muligt at bygge op til 2½ etager i op til 13 m højde centralt i hovedgaden. Her kan bebyggelsesprocenten også være op til 90 for etageboliger. For åben-lav gælder en bebyggelsesprocent på 30 og for tæt-lav på 45. Højder for åben-lav og tæt-lav sættes til 8,5 m. Rammeafgrænsningen ændres ikke.

Der tilføjes endvidere nærmere rammebestemmelser om udseendet af nybyggeri, særlig ift. nabobebyggelse. Se de nye bestemmelser for rammeområdet i forslaget til rammen længere nede.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplanen i øvrigt

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

Ørbæk ligger 10 km syd for Nyborg og udgør, med sine ca. 1.500 indbyggere, sammen med Ullerslev, kommunens to lokalcentre. Ørbæk var oprindeligt en landsby med status som trafikalt knudepunkt, hvor flere landeveje løber sammen. Byen udviklede sig til en lidt større stationsby på baggrund af jernbanen Nyborg-Ringe. I dag er byen en vigtig bosætnings-, service- og handelsby, og kan samtidig bryste sig af et rigt foreningsliv.

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.

I Kommuneplan 2017 er Ørbæk udpeget som én af to centerbyer i kommunen. Som lokalt center skal Ørbæk fungere som bindeled mellem landsbyer og landdistrikter i den sydlige del af kommunen og Nyborg som hovedby. 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."

Med lokalplanen understøttes kommuneplanens mål for Ørbæks udvikling ved at sikre en koordineret udvikling og bevaring af Hovedgadens bebyggelse, som et af de centrale områder i byen. Planen sikrer endvidere koordinering med de igangværende byudviklings- og byforskønnelsesprojekter i byen, og tager udgangspunkt i Helhedsplan for

## Ørbæk.

I Kommuneplan 2017's afsnit om detailhandelsstrukturen i kommunen er opstillet følgende mål vedr. Ørbæk:

- I Ullerslev og Ørbæk skal udbuddet af butiks- og servicetilbud fastholdes og styrkes af hensyn til forsyningen af lokalområdet og de omkringliggende landsbysamfund og landområder.

I Kommuneplan 2017's afsnit om detailhandel i Ørbæk er opstillet følgende mål:

- Ørbæk by skal have et velfungerende centerområde med et varieret butiksudbud, der løbende skal udvikles og forbedres. Der skal udlægges et tilstrækkeligt areal til udvikling af detailhandelen, så borgernes efterspørgsel kan efterkommes og kørselsbehovet begrænses til gavn for miljøet.
- Udvidelsen af detailhandelen skal ske som en videreførelse og fornyelse af det eksisterende centerområde, så der sikres sammenhæng, identitet og en højnelse af bymiljøet.
- Der skal arbejdes med en trafiksaneringsmodel som kan tilgodese bymiljøet i handelsstrøget og Hovedgadens funktion som landevej.

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål om at fastholde Ørbæk som et centralt udbudspunkt for butiks- og servicetilbud ved at opdatere de bebyggelsesregulerende bestemmelser for Hovedgaden, der udgør Ørbæks bymidte. Lokalplanen indarbejder kommuneplanens retningslinjer for detailhandel for Ørbæks bymidte. Planen sikrer, at der fortsat er rumlighed til at indrette butikker langs Hovedgaden. Dermed sikres også nære indkøbsmuligheder for byens borgere.

Sideløbende med planarbejdet arbejdes der på at sikre sikker færdsel på og på tværs af Hovedgaden for alle trafikanter.

I Ørbæk er bymidteafgrænsningen fastlagt til områderne langs Hovedgaden og byens dagligvarebutikker. Inden for bymidteafgrænsningen er der planlagt for i alt 5.600 m<sup>2</sup> detailhandel, heraf 3.600 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker. I 2020 er der ca. 3.750 m<sup>2</sup> detailhandel inden for bymidten, hvoraf 150 m<sup>2</sup> er udvalgsvarehandel. Langt størstedelen udnyttes altså til dagligvarehandel, hvor især SuperBrugsen og Netto udgør en stor andel. Dermed er der en restrummelighed på ca. 1.850 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker.

Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at der inden for bymidteafgrænsningen kan etableres dagligvarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 3.500 m<sup>2</sup> for den enkelte butik og udvalgsvarebutikker med et max. bruttobutiksareal på 2.000 m<sup>2</sup> for den enkelte butik.

Lokalplanen indarbejder disse retningslinjer i planens bestemmelser.

Planen udlægger ikke nye byggefelter til større butikker, men sikrer, at der fortsat kan indrettes butikker i stueetager langs Hovedgaden. Det har også været muligt indtil nu. Det forventes ikke, at planen medfører en større efterspørgsel efter butikslokaler i byen, og derfor forventes der ikke nogen væsentlig påvirkning af trafikale forhold, friarealer eller bymiljøet som sådan.

### **International naturbeskyttelse**

Der er ikke konstateret beskyttet natur inden for lokalplanområdet, herunder bilag IV arter. Planområdet ligger ca. 6 km fra det nærmeste Natura2000 område Kajbjerg Skov, der udpeget på baggrund af naturtyperne Bøg på muld, bøg

på kalk, ege-blandskov og elle- og askeskov, surt overdrev og strandvolde. På grund af planens meget lokale udstrækning og karakter vurderes den ikke at kunne påvirke beskyttet natur efter habitatdirektivet.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige drikkevandsinteresser skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Området ligger desuden inden for grundvandsdannende indvindingsopland. Størstedelen af lokalplanområdet ligger mindre end 300 m fra grundvandsboringer ved Hulvejen og Sentvedvej. En større del af den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for BNBO for disse boringer. Boringsnære beskyttelsesområder til almene vandforsyninger skal friholdes for udlæg af nye arealer til en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening af grundvandet. Dette kan fraviges, hvis det er godtgjort, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges. Lokalplanområdet overlapper delvis med 10 og 25 m buffer omkring boring ved Hulvejen. Indenfor en radius på 25 m omkring vandværkernes indvindingsboringer må der ikke gødes, dyrkes eller bruges pesticider til erhvervmæssige eller offentlige formål. Indenfor en radius på mindst 10 meter omkring indvindingsboringer til almene vandforsyninger må der ikke drives virksomhed eller ske oplag eller brug af stoffer, produkter eller materialer, der kan forurene grundvandet. Planområdet er udbygget.

### **Påvirkning af produktionsvirksomheder**

Lokalplanområdet indeholder og er indenfor 500 meter fra flere virksomheder, der indgår i definitionen på produktionsvirksomheder. Planområdet overlapper desuden uvæsentligt mod nord med et konsekvensområdet udpeget i Kommuneplan 2017 omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder.

Inden for lokalplanområdet drejer det sig om to benzin- og servicestationer, der ikke vurderes at blive påvirket af planen. Uden for lokalplanområdet drejer det sig om en række virksomheder i Ørbæks to større erhvervsområder mod hhv. nordvest og sydøst. De nærmeste virksomheder ligger hhv. 250 og 350 m væk med større boligområder og byens skole mellem planområdet og virksomhederne. Da der ikke planlægges for boliger i en større højde end de nuværende langs Hovedgaden vurderes planen ikke at kunne påvirke de eksisterende virksomheder eller evt. kommende virksomheder i det i kommuneplanen udpegede erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder. Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne.

### **Risikobekendtgørelsen**

Ebrofrost 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 i h.t. risikobekendtgørelsens bestemmelser kan eftervises at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

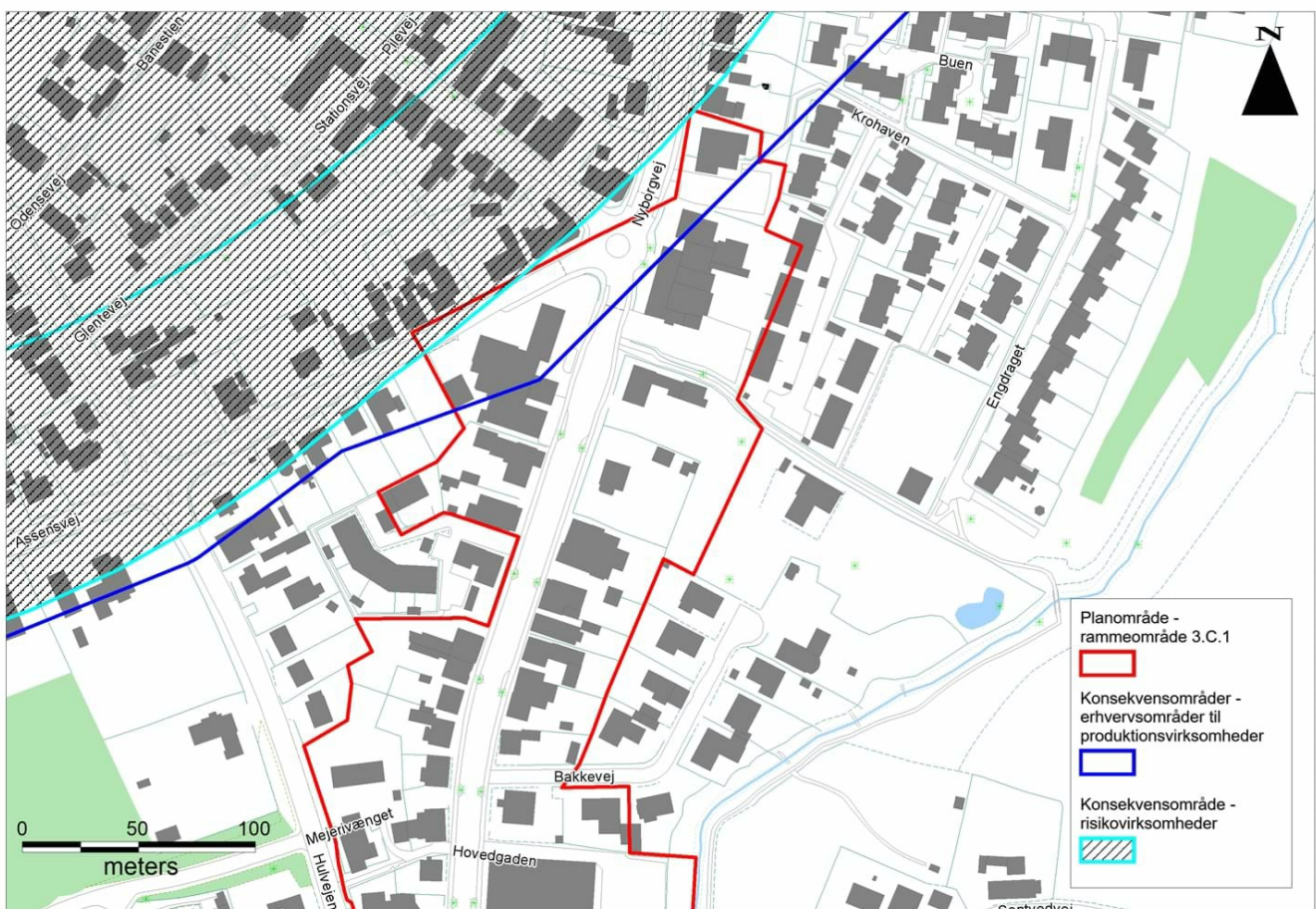
Planområdet overlapper med planlægningszonen på 500 m fra virksomhederne. Det overlappende areal er vejareal. Mellem planområdet og virksomhederne ligger et større boligområde.

Risikomyndighederne for virksomhederne har været hørt om planerne. Fyns Politi og Beredskab Fyn har oplyst, at de ikke har noget at bemærke til planerne, hvad angår risikovirksomhederne. Risikomyndigheden i Nyborg Kommune har bemærket følgende:

*"Risikovurderingen af risikovirksomheder er bl.a. baseret på en vurdering af hvor mange mennesker omkring virksomheden som kan blive påvirket. Den teoretiske øgning, af det mulige antal beboere, er så lille, i forhold til det samlede antal mennesker i Ørbæk by og omegn, som danner grundlag for de befolkningsdata, som de to risikovirksomheder risiko er beregnet ud fra, at det ikke vil ændre på risikovurderingen.*

*Risikoniveauerne omkring risikovirksomhederne indgår også i risikovurderingen af virksomhederne. Området som lokalplanen omfatter ligger uden for laveste risikoniveau. Derfor vurderes det, at ændringerne i forbindelse med lokalplanen ikke har betydning i forhold til risiko og risikovirksomhederne."*

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



Figur: Konsekvensområder omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder og omkring risikovirksomheder sammenholdt med planområdet (rammeområde 3.C.1).

Hele Ørbæk er en del af et i kommuneplanen udpeget særlig bevaringsværdigt landskabsområde og et særlig geologisk interesseområde (Sallinge Ås). 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. De særlige geologiske interesseområder må ikke forringes ved sløring eller ødelæggelse af gravning eller ved etablering af bebyggelse, tekniske anlæg, skovrejsning m.v. Da planområdet omfatter et allerede udbygget centraltbeliggende byområde vurderes planen ikke at påvirke landskabsinteresserne.

Langs Ørbæk Å er i Kommuneplan 2017 udpeget en økologisk forbindelse, et område med naturbeskyttelsesinteresser (Ørbæk Å) og et område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Et større område langs åen er desuden udpeget som lavbundsareal i kommuneplanen. Disse udpegninger overlapper alle med planområdet.

Store dele af udpegningerne overlapper med bebyggede og befæstede arealer, bl.a. Hovedgaden, dagligvarebutikkerne samt tilhørende parkeringspladser. Med forslag til kommuneplantillæg nr. 11 har Nyborg Kommune sendt en ændring af udpegningerne for økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser i høring. Kommuneplantillægget er endnu ikke vedtaget. Afgrænsningen af lavbundsarealet er ikke ændret.

Planens overlap med udpegningerne vurderes ikke at have en betydning, da planen ikke medfører ændringer af de pågældende arealer, der allerede er bebygget og befæstet. Med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 11 bringes udpegningerne i overensstemmelse med virkeligheden og koncentrerer omkring den grønne korridor igennem byen langs Ørbæk Å.

## 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.

Planforslagene vurderes ikke at kunne få væsentlige konsekvenser for miljøet. Det begrundes med følgende. Planforslagene giver øgede bebyggelsesmuligheder på Hovedgaden i tråd med den eksisterende bebyggelse. Der udlægges ikke nye områder til byggeri eller gives mulighed for nye anvendelser. Planen sikrer, at nye anvendelser beskyttes mod trafikstøj, og at grundvandet sikres bedre mod forurening via spild. Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på plan- og beskyttelsesinteresserne i området.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af tillæg nr. 19 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 1. september 2020.

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

### Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse

nr. 1225 af 25/10/2018) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

## 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](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.

## 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.

## Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

3.C.1 - Ørbæk, Hovedgaden

## Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

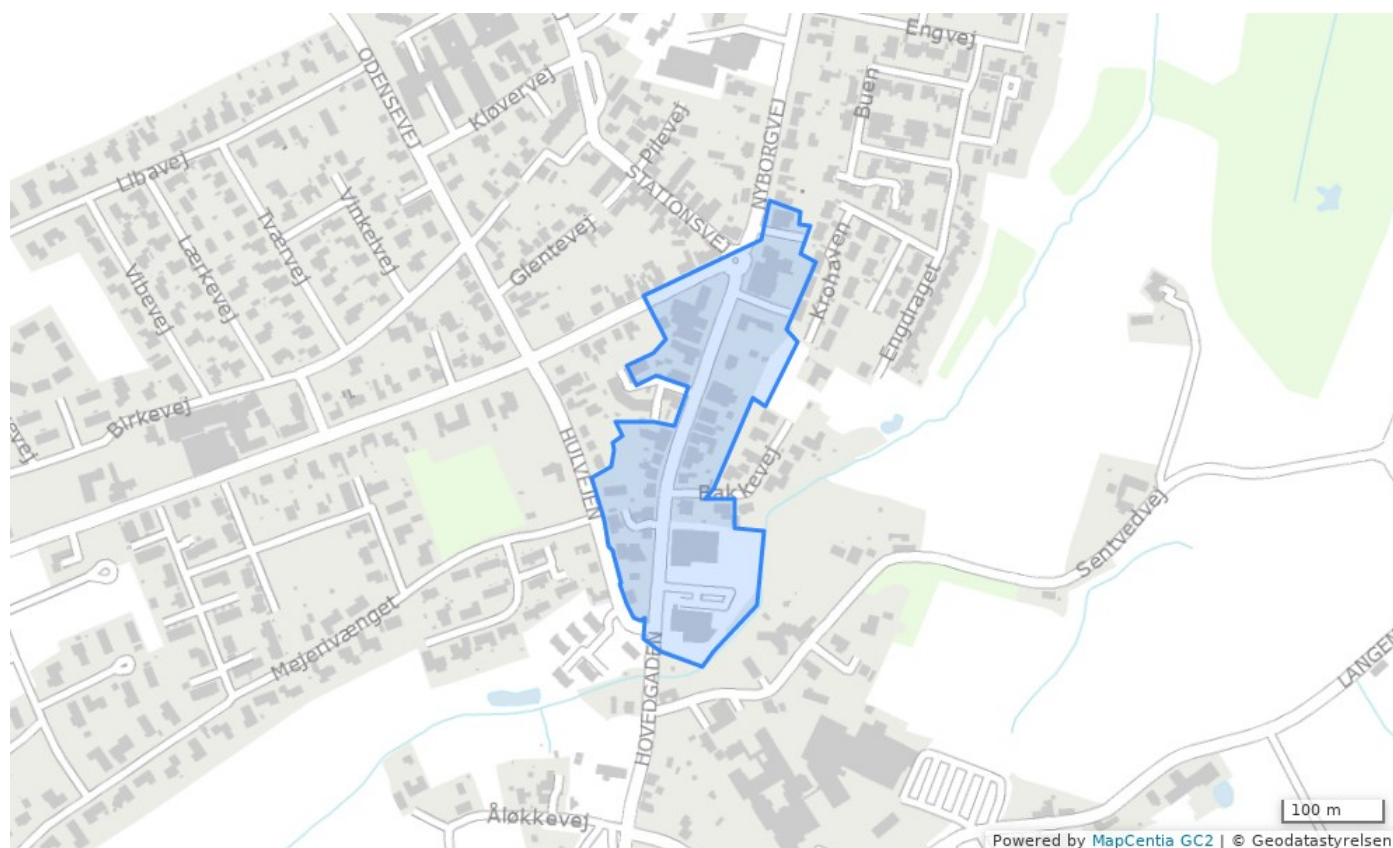
3.C.1 - Ørbæk, Hovedgaden



# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# Ørbæk, Hovedgaden



## Bestemmelser

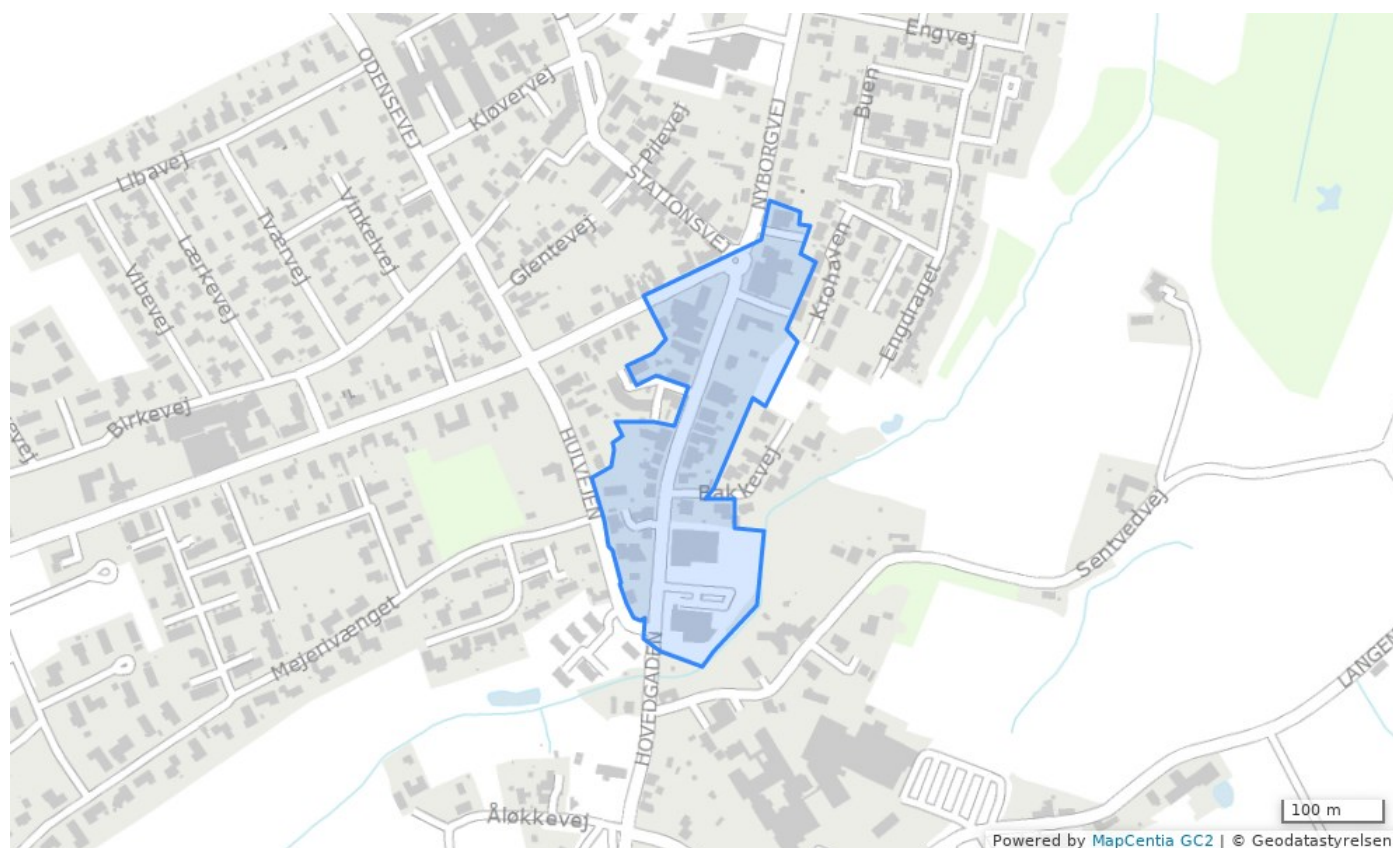
Plannavn	Ørbæk, Hovedgaden
Plannummer	3.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde	13
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde til indretning af erhvervsarealer til brancher, der indgår i udpegningen af bymidter. Området kan indeholde en blanding af publikumsorienterede serviceerhverv, butikker, boliger, kontorer og tankstationer inkl. autoværksteder. Bygninger langs Hovedgaden

Bebyggelsens omfang	skal have deres primære indgang fra Hovedgaden.  For åben-lav boliger gælder: Bebyggelsesprocent på max. 30, højde på max. 8,5 m, etageantal max. 1,5. For tæt-lav boliger gælder: Bebyggelsesprocent på max. 45, højde på max. 8,5 m, etageantal max. 1,5. For etageboliger gælder: Bebyggelsesprocent på max. 90, højde på max. 13 m, max. etageantal 2,5. For andre anvendelser gælder generelt en bebyggelsesprocent på 50, en max. højde på 8,5 og max. etageantal på 1. I den centrale del af Hovedgaden kan byggeomfanget for tæt-lav imidlertid forøges til tilsvarende etageboligbebyggelse, hvis boliger etableres med lodrette lejlighedsskel. Bygninger langs Hovedgaden skal etableres med respekt for arkitekturen og bebyggelsesstrukturene på Hovedgaden generelt, herunder ved videreførelse af vandrette linjer fra facader på nabobygninger samt karakteristika som saddeltag, facadematerialer mv. Den primære bebyggelse skal placeres i skel eller i vejbyggelinje mod Hovedgaden. Der må etableres indtil 5.600 m <sup>2</sup> til detailhandel, heraf maksimalt 3.600 m <sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2.000 m <sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker. Bruttoetagearealer må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.
Opholdsarealer	Det lille friareal for enden af Hulvejen bør forskønnes og bevares, og der skal skabes forbindelse til ådalens naturområde mod nord. Der skal reserveres plads til mindre byrum langs Hovedgaden til fremme af opholdsmuligheder og gadens grønne profil med træer mv. Der skal sikres sammenhæng mellem Hovedgaden og de rekreative områder langs Ørbæk Å og ved Almas Hus.
Miljø	Der skal fastsættes bestemmelser til sikring af grundvandet ved planlægning for virksomhedstyper, der kan udgøre en risiko for grundvandet.
Trafik	Der skal etableres 1 p-plads pr. 25 m <sup>2</sup> butiksareal til dagligvarebutikker.
Særlige forhold	Butikker – Enkelt areal for butikker 3500 m <sup>2</sup> – Samlede areal for butikker 3100 m <sup>2</sup> .
Specifik anvendelse	Bymidte, Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Tankstation, Publikumsorienterede serviceerhverv, Butikker, Vejanlæg
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Vedtaget

# Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

## 3.C.1



### Bestemmelser

Plannavn	Ørbæk, Hovedgaden
Plannummer	3.C.1
Anvendelse generelt	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Max. miljøklasse	2
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde til indretning af erhvervsarealer til brancher, der indgår i udpegningen af bymidter.

Bebyggelsens omfang	Der må etableres indtil 5.600 m <sup>2</sup> til detailhandel, heraf maksimalt 3.600 m <sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2.000 m <sup>2</sup> til udvalgswarebutikker. Bruttoetagearealer må være max. 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og max. 2.000 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.
Opholdsarealer	Det lille friareal for enden af Hulvejen bør forskønnes og bevares, og der skal skabes forbindelse til ådalens naturområde mod nord.
Trafik	Der skal etableres 1 p-plads pr. 25 m <sup>2</sup> butiksareal til dagligvarebutikker.
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter samt bevaringsværdier.
Specifik anvendelse	Bymidte
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst