



Nyborg
KOMMUNE



Lokalplan nr. 351

Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk by

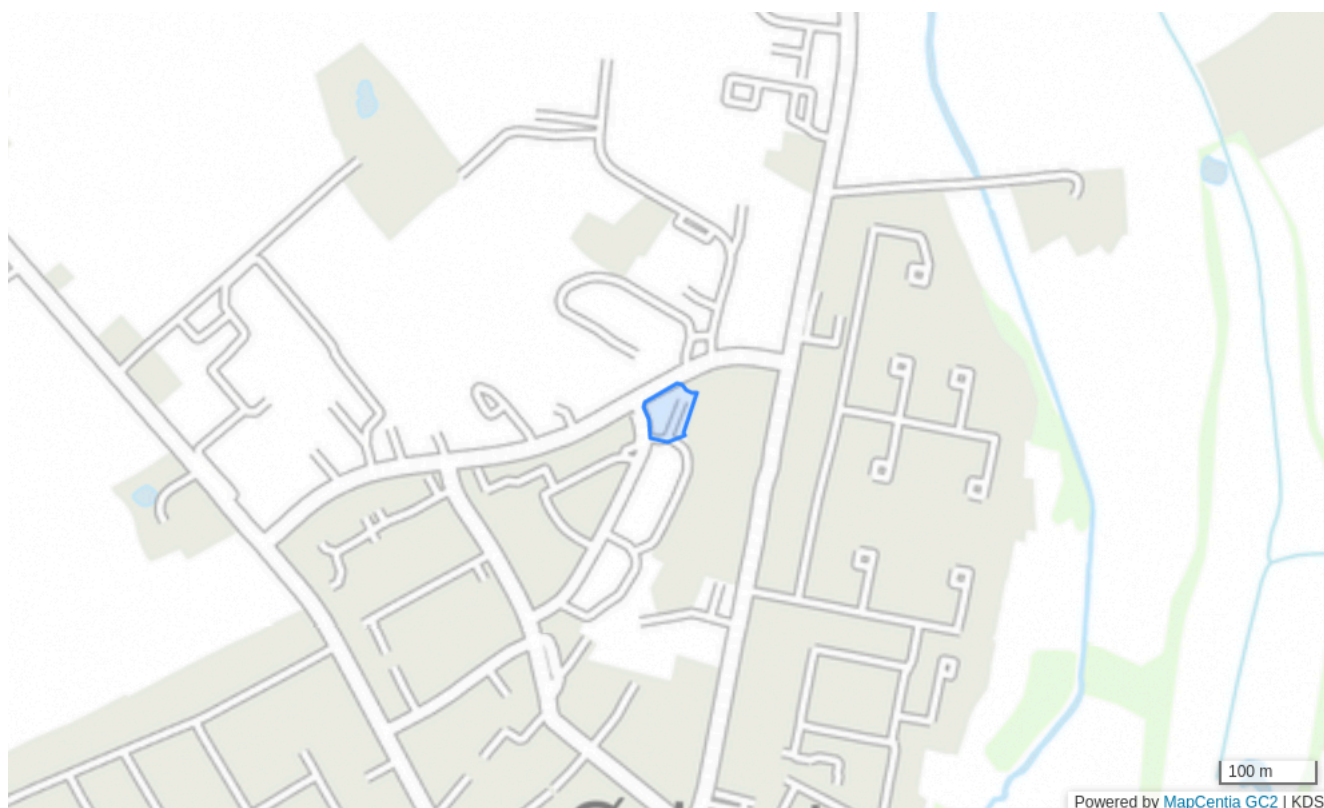
Til offentlig høring i perioden 17. august - 28.
september 2026.



Indhold

Lokalplan nr. 351 - Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk	2
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	12
Bestemmelser	13
Bilag	18
Kortbilag 1 - Matrikelgrænse	19
Kortbilag 2 - Byggefelt	20
Kortbilag 3 - Vejforhold og beplantning	21
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	22
Retsvirkninger	23
Forhold til anden planlægning	24
Nationale interesser	25
Kommuneplanen	27
Gældende lokalplan og zonestatus	28
Vej og trafik	29
Støj	30
Forsyning	31
Bæredygtighed	32

Lokalplan nr. 351 - Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen kan ske 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 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 eller sommerhusområde.

Lokalplanen giver borgerne, den øvrige offentlighed samt de lokale politikere mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget i forbindelse med en offentlig høring.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i Nyborg Kommune 11.08.2026.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 17-08-2025 til den 28-09-2026. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 28-09-2026.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknikogmiljoe@nyborg.dk

Efter endt høring vurderes det, om eventuelle indsigelser og ændringsforslag giver anledning til at ændre lokalplanen. Mindre ændringer kan ske i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Hvis der er ønsker om at foretage omfattende ændringer af lokalplanforslaget, skal forslaget udsendes i en ny eller supplerende høring.

Klagevejledning

Vedtagelsen af lokalplanen samt afgørelser truffet i henhold til lokalplanen kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter lokalplanen er offentliggjort på kort.plandata.dk eller modtagelse af afgørelsen.

Der skal indbetales et gebyr i forbindelse med indgivelsen af klagen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede lokalplan eller 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.

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

Miljøvurdering

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

Det er i screeningen vurderet, at:

- planen ikke påvirker nærmeste Natura-2000 område og ikke har indvirkning på Bilag IV-arter og deres yngle- og rasteområder
- planen sikrer en hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling, der skaber tryghed for andre trafikanter, og at de interne veje får den nødvendige kapacitet til at kunne håndtere de køretøjstyper, der vil tilgå planområdet
- omkringliggende landskaber ikke påvirkes væsentligt ved anlæg af skorsten på 25 meter

- planen overholder gældende støjkrav, herunder gennem krav om etablering af støjafskærmning

Afgørelsen, om at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside.

Klager over miljøvurdering:

Kommunens afgørelse om, at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet via Klageportalen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på naevneneshus.dk.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort. Enhver med væsentlig retlig interesse i sagens udfald er klageberettiget og kan klage over afgørelsen. Det er Planklagenævnet som i sidste ende afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Baggrund og formål

Baggrund

Som et led i udbredelsen af fjernvarmenettet i Nyborg Kommune ønsker Nyborg Forsyning at etablere et boosterpumpe- og spidslastanlæg til fjernvarme i Ørbæk.

Formålet med anlægget er at tilslutte Ørbæk og Refsvindinge til det eksisterende fjernvarmenet i Nyborg Kommune for at kunne efterkomme en øget efterspørgsel på fjernvarme. Det er estimeret at op til 10% af områdets varmebehov vil blive dækket af spidslastanlægget. Driftstimerne vil fortrinsvis falde i morgentimerne om vinteren og ved hård frostvinter.

Varmecentralen vil i overordnede træk rumme en maskinhal med gaskedel og oliekedel samt en tank til oplag af bioolie. Til anlægget hører også en skorsten, der påtænkes placeret i nær tilknytning til bygningen. Skorstenen udføres endvidere i nødvendig højde (ca. 25 meter), så emissionskrav mv. kan sikres overholdt. Herudover vil mindre dele af bygningen kunne rumme teknikrum, kontor og velfærdsfaciliteter for personalet, se figur 1 og 2.

Driften af fjernvarmecentralen forventes kun at give anledning til begrænset daglig aktivitet grundet funktionen som spidslastcentral. Der vil derfor blive tale om et begrænset antal kørsler på daglig basis relateret til personale og eventuelle gæster. Hertil kommer op til én lastbiltransport med levering af bioolie pr. uge i wintersæsonen.

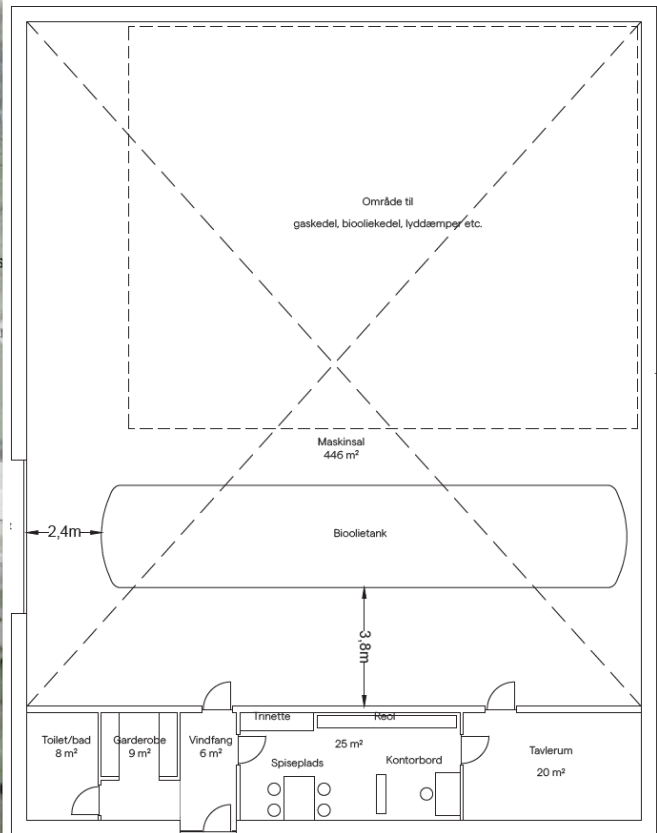
Al kørsel vil foregå i dagtimerne, og - bortset fra levering af fyringsolie gennem port - vil øvrige driftsrelaterede aktiviteter vil foregå indendørs i varmecentralen uden støj­mæssig på­virkning af omgivelserne.

Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etableringen af spidslastcentral for fjernvarme.

Etableringen af fjernvarme understøtter den nationale målsætning om at udfase naturgas til opvarmning og bidrager samtidig til realiseringen af Nyborg Kommunes klimaplan om klimaneutral varmeforsyning og etablering af nye fjernvarmeområder.

Lokalplan nr. 351 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanramme 3.E.3 – Ørbæk, Pilevej, i Nyborg Kommunes kommuneplan. Der er derfor sideløbende udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 1, til kommuneplan 25.



Figur 1 (venstre) viser varmeværkets forventede placering. Figur 2 (højre) viser principper for indretningen af varmeværket.

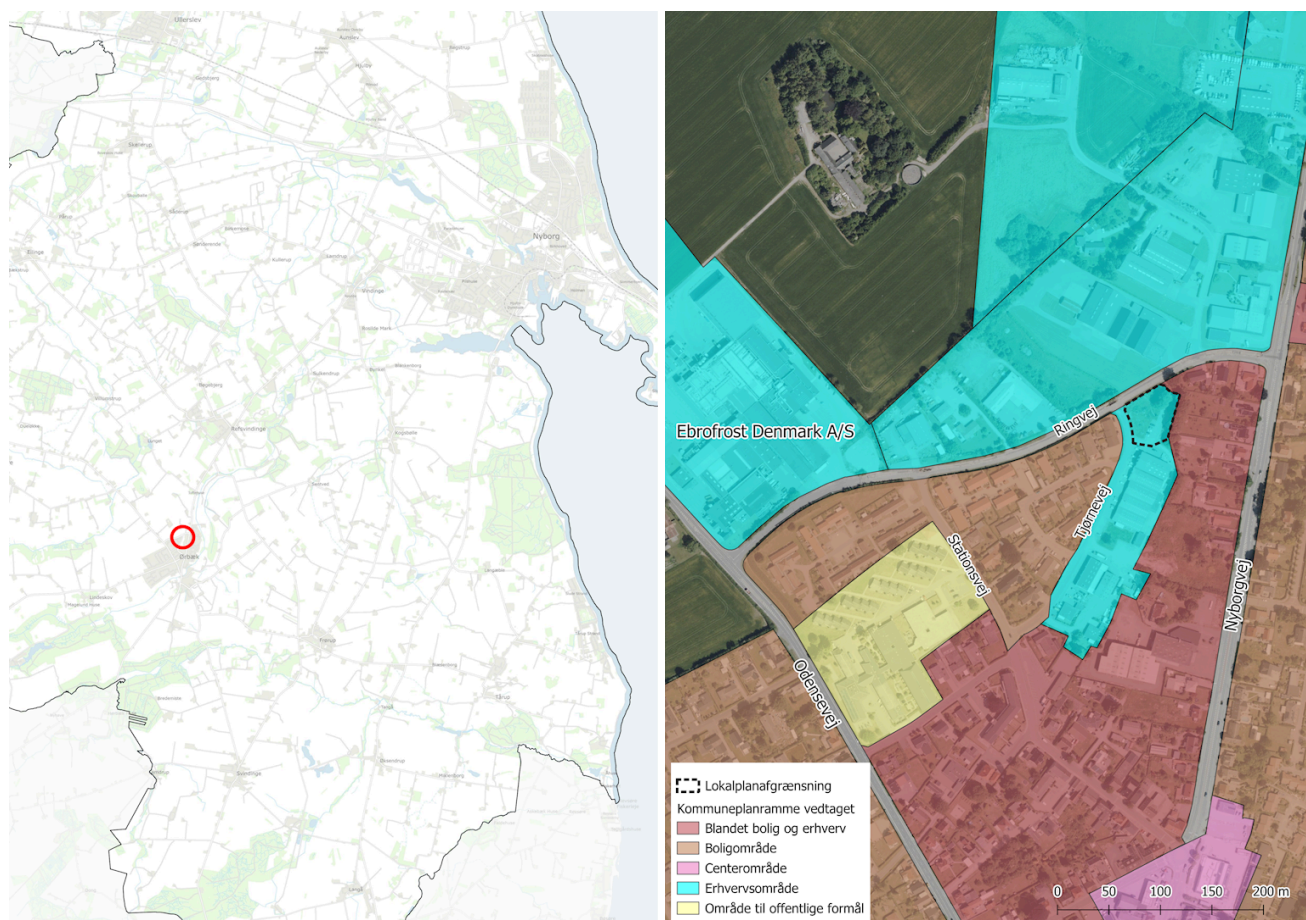
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ørbæk By og omfatter en del af matr. nr. 121b af Ørbæk By, 5853 Ørbæk med et areal på ca. 2.140 m².

Ørbæk ligger 10 km syd for Nyborg og udgør, med sine ca. 1600 indbyggere, sammen med Ullerslev, kommunens to lokalcentre. Ørbæk var oprindeligt en landsby med status som trafikalt knudepunkt, som udviklede sig til en lidt større stationsby på baggrund af jernbanen Nyborg-Ringe. I dag er byen en vigtig bosætnings-, service- og handelsby.

Mod øst og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende områder udlagt til blandet bolig og erhverv samt rene boligområder. Mod nord ligger et større erhvervsområde, udlagt til let industri og håndværk. Vest for lokalplanområdet – i kort afstand – ligger fødevareproduktionsvirksomheden Ebrofrost Denmark A/S. Virksomheden er klassificeret som en kolonne 2 risikovirksomhed. Mod syd ligger den forhenværende Resolux bygning, som i dag anvendes kommunens hjemmepleje.

Lokalplanområdet betjenes trafikalt via Tjørnevej, som har forbindelse til både Ringvej og Stationsvej. Disse veje forbinder sig til Nyborgvej, der udgør en del af hovedvejen Primærrute 8. Ruten strækker sig fra tilslutningen til Fynske Motorvej ved Hjulby til færgehavnen i Bøjden. Fra Ringvej er der desuden forbindelse til Odensevej, som er en del af Sekundærrute 301. Denne strækker sig fra Frørup til Østre Ringvej i det sydøstlige Odense.



Figur 3. Lokalplaneområdets placering i kommunen. Figur 4. Eksisterende kommuneplanrammer i området.

Særlige forhold i lokalplanområdet

Lokalplanområdet har kun få særlige forhold, der har betydning for planlægningen. Særligt for området er klassificeringen som *område med særlige drikkevandsinteresser* (OSD) samt udpegningen som indvindingsopland til Ørbæk Vandværk. Herudover er der i lokalplanområdets nordlige del risiko for oversvømmelse ved skybrudshændelser. Disse forhold stiller skærpede krav til håndteringen af overfladevand fra nedbør.

Hele Ørbæk By er beliggende i det, der i kommuneplanlægningen karakteriseres som et *større sammenhængende landskabsområde* samt et *område af særlig geologisk interesse*. Ørbæk er som helhed omgivet af landskaber med særlige karakteristika, herunder naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt en særlig geologisk sammensætning. Der er foretaget et volumenstudie af påvirkningen af landskabet samt de nærmeste naboer i forbindelse med etablering af en skorsten på 25 meter.

Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til væsentlig påvirkning af de landskabsmæssige omgivelser, idet der planlægges inden for et eksisterende erhvervsområde i Ørbæk By.

Lokalplanområdet ligger inden for sikkerhedszonen for Ebrofrost Denmark A/S på 500 meter. De relevante myndigheder er blevet hørt før lokalplanens vedtagelse

Visualisering af fjernvarmecentralen

For at belyse fjernvarmecentralens indvirkning på omgivelserne er der udarbejdet et volumenstudie. Volumenstudiet tager udgangspunkt i tre ankomstveje til Ørbæk By, navnlig Odensevej, Faaborgvej og Nyborgvej. Derudover er der udarbejdet visualiseringer af fjernvarmecentralen set fra de tre nærmeste naboejendomme.

Volumenstudiet viser, at anlægget har en begrænset landskabelig påvirkning og kun i begrænset omfang vil være synligt fra ankomstvejene. Langs anlæggets nærmeste skel mod naboejendomme findes et træbælte med træer på ca. 15–17 meters højde. Uden for løvfalds- og vintersæsonen vurderes fjernvarmecentralen i vidt omfang at være afskærmet.

Skorstenen på op til 25 meter vil udgøre det primære visuelle element. Det vurderes ikke at skorstenen vil give anledning til væsentlig påvirkning af omgivelserne ift. sol og skygge. Skyggepåvirkningen fra skorstenen vil være begrænset til et forholdsvist lille område, ligesom det med planen sikres, at hovedparten af den eksisterende træ- og læbæltebeplantning bevares eller suppleres.



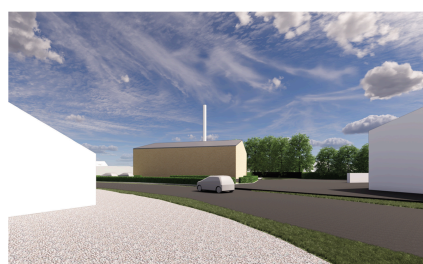
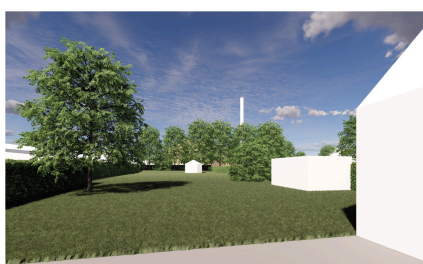
Nærværende oversigtskort viser forslag til placeringer for visualiseringer.
Henholdsvis tre positioner når man ankommer til Ørbæk og tre positioner fra udvalgte naboer omkring varmecentralen

Bygningsinfo

Bygningshøjde:	11,5 m
Taghældning:	15 grader
Skorstenshøjde:	25 m
Skorstensdiameter:	1,2m



Fra venstre mod højre: Ankomst fra Odensevej, Fåborgvej og Nyborgvej



Fra venstre mod højre: Nabo 1 - Ringvej 5; Nabo 2 - Nyborgvej 23; Nabo 3 - Enebærvej 37A

Eksisterende forhold

Planområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 2, Ørbæk By (1977, Ørbæk Kommune) og har hidtil været anvendt til oplag, parkering o. lign. tilknyttet erhvervsområdet. Lokalplanområdet er ubebygget.

Langs den side, der vender mod øst, findes et beplantningsbælte med større træer og buske, som afskærmer det nærliggende boligområde. Terrænet er overvejende fladt med lokalt afgrænsede niveauforskelle på ca. 1,5–2,0 meter.



Billeder fra lokalplanområdet.

Planens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et forsyningsanlæg til fjernvarme.

Der fastsættes bestemmelser om ny bebyggelses placering samt antal og placering af parkeringspladser. Der etableres fælles vejadgang og overkørsel til fjernvarmecentralen og grunden syd for.

Der fastsættes bestemmelser om ny bebyggelses højde og drøjde, herunder materialer og farver. Såfremt der etableres et teknisk anlæg med skorsten, fastsættes der krav til skorstenens maksimale højde.

For lokalplanområdet gælder, at der må opsættes solceller på tagflader, dog skal solcelleanlæg som udgangspunkt fremstå integreret i tagfladestrukturen.

Der fastsættes bestemmelser for ubebyggede arealer og terræn i lokalplanområdet. Her gælder, at eksisterende beplantning så vidt muligt skal bevares eller suppleres med ny.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- Muliggøre etableringen af en fjernvarmecentral samt tilhørende skorsten.
 - Sikre at ny bebyggelse tilpasses karakteren af omgivende bebyggelse ift. formsprog og materialevalg.
-

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 121b af Ørbæk By, Ørbæk

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets generelle anvendelse fastsættes som erhvervsområde.

3.2 Lokalplanområdet udlægges til tekniske anlæg, herunder forsyningsanlæg o. lign. Inden for planområdet kan der etableres varmecentral med tilhørende administration, teknikhuse og lignende sekundære bygninger samt skorsten, ledningsanlæg, parkering, containere, oplag, anlæg til regnvandshåndtering mv.

§4 Udstykning

4.1 Der kan ske udstykning i planens område.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Vejadgang og vejudgang til lokalplanområdet skal ske fra Tjørnevej, som vist på Kortbilag 3.

5.2 Der kan udlægges interne veje i lokalplanområdet udformet med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.

5.3 Inden for området skal der anlægges vendeareal, dimensioneret til lastbil mv. på min. 16,5 meter.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsetageareal.

Der skal endvidere etableres cykelparkering med stativ svarende til minimum 3 pladser placeret tæt ved bebyggelsens hovedindgang.

6.2 Minimum 1 parkeringsplads til skal udlægges som handicapparkeringsplads.

Handicappladsen skal for så vidt muligt placeres nærmest den indgang, der skal benyttes af borgere eller andre besøgende med handicap.

6.3 Parkeringspladser skal udformes med fast belægning.

6.4 Parkering må anlægges som fælles parkering. Parkeringsarealer skal afskærmes af hæk på mindst 1,2 meter, ligesom områder med mere end 10 p-pladser skal underopdeles af plantefelter.

Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestander til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestander 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 ladestander. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestander indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestander efterfølgende.

§7 Tekniske anlæg og belysning

7.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

7.2 Belysning af områdets veje, parkeringsarealer, bygninger, skilte mv. skal være nedadrettet og afskærmet eller indirekte, så belysningen ikke er til gene for naboarealer og trafikken på tilstødende veje.

7.3 Inden for området kan etableres anlæg til lokal håndtering af regnvand, herunder, rørbassiner, regnvandsbassiner, regnbede, grøfter, regnvandskassetter mv. Synlige anlæg skal fremtræde landskabstilpassede med beplantning.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 50% for den enkelte ejendom

8.2 For området gælder det at:

- Ny bebyggelse skal holdes inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.
- Bebyggelsen må have en maksimal bygningshøjde på 12 meter.
- Punktvisse tekniske anlæg såsom skorstene kan opføres med en højde på maksimalt 25 meter over eksisterende terræn.
- Sekundære bygninger på højst 50 m², som teknikhuse, skure, garager, overdækninger samt mindre tekniske anlæg, transformere, tanke, containere mv. kan placeres udenfor byggefeltet
- Sekundære bygninger må ikke placeres mellem hovedbygningen og Ringvej og må maksimalt have en højde på 5 meter.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ny bebyggelse skal opføres med facader i gule eller sandfarvede mursten som vist på illustrationer herunder. Vinduer skal være grå og porte og døre skal være af umalet træ. Sekundære bygninger under 50 m², såsom garager, skure, teknikhuse o. lign., kan udføres i træ, metal eller som muret byggeri.



Illustration med princip fjernvarmecentralens facade mod Tjørnevej og mod syd.



Illustration med princip for fjernvarmecentralens facade mod Ringvej.

9.2 Mindst 20% af varmecentralens facade mod Tjørnevej skal udformes med vinduer, så der sikres indblik til de indendørs anlæg. Der tillades opsat effektbelysning med en dæmpet effekt i bygningens vinduespartier.

9.3 Udvendige byggesider må ikke fremstå blændende eller reflekterende, hvorfor der fastsættes et glanstal for materialerne på maks. 10, så omgivelserne ikke påvirkes af blænding- eller

refleksionsgener. Skorsten skal være mindre iøjnefaldende i forhold til himmel og skal derfor opføres i lyse og neutrale farver.

9.4 Tagflader på bebyggelse skal etableres med en hældning på min. 30 grader, f.eks. med skrå tagflader eller symmetrisk saddeltag. Undtaget er sekundære bygninger.

9.5 Tagflader på bebyggelse skal etableres med enten lysegrå tagpap med listedækning, stål eller zink.

9.6 Der kan etableres solenergianlæg på bebyggelsens tagflader. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlet, så der ikke opstår refleksioner, som kan genere omkringboende eller trafikanter. Solfangerne skal fremstå integreret med tagfladerne og ikke som fritstående anlæg.

9.7 Skilte på facader:

- På bygningsfacader må skiltes med firmanavn og evt. logo.
- Der må ikke opsættes pladeskilte. Der må kun anvendes skiltebogstaver samt logo, på facaden, med en max. højde på 0,5 m.
- Der må ikke skiltes på tagflader, ligesom skiltning hverken helt eller delvist må opsættes på arkitektoniske elementer eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding o. lign.
- Belysning af skilte på facader må kun ske med lyskilder integreret i skiltet.
- Skilte må ikke indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1 Området er *område med særlige drikkevandsinteresser* (OSD) og indvindingsopland, og det skal sikres, at der ikke nedsives miljøskadelige stoffer og/eller sker tilstandsændringer, der forværrer forholdene.

10.2 Der kan etableres ét fritstående skilt ved adgangen til ejendommen. Skiltet skal opføres på egen grund og så tæt på indkørslen som muligt. Skiltet må kun udføres som henvisningsskilt med firmanavn og logo. Skiltets størrelse må ikke overstige 1,5 m². Skiltet må have en maksimal højde på 1,5 meter.

10.3 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til færdsel, parkering, oplag mv., skal fremtræde med beplantning – f.eks. som grønne forarealer med græs og evt. suppleret med grupper af træer og buske.

10.4 - Der skal etableres afskærmende beplantning langs skel som vist på kortbilag 3. Afskærmningen skal bestå af tæt buskbeplantning på mindst 1,8 meter i højden, suppleret med stikvise træer. Afskærmningen kan suppleres med plankeværk i træ, der er egnet til beplantning med klatreplanter. Plankeværk skal placeres bag buskplantningen.

10.5 Der må ske terrænregulering svarende til +/- 0,5 m. Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1,0 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet og må ikke give anledning til ændret afledning af vand til eller fra naboarealer.

10.6 Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæthegnede og afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

10.7 Inden for området kan i nødvendigt omfang opsættes hegn af drifts- og sikkerhedsmæssige hensyn. Eventuelle faste hegn skal overvejende have en transparent karakter.

§11 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal:

- der anlægges veje med vendeareal dimensioneret til lastbil mv. på min. 16,5 meter
 - veje, adgangsforhold og parkeringsarealer jf. §6, som vist på kortbilag 3, være anlagt
 - afskærmende beplantning langs skel jf. 10.3, som vist på kortbilag 3, være etableret
 - bebyggelsen være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg
-

§12 Servitutter

12.1 Tinglyste servitutter og deklarationer, der er uforenelig med lokalplanen, vil blive ophævet.

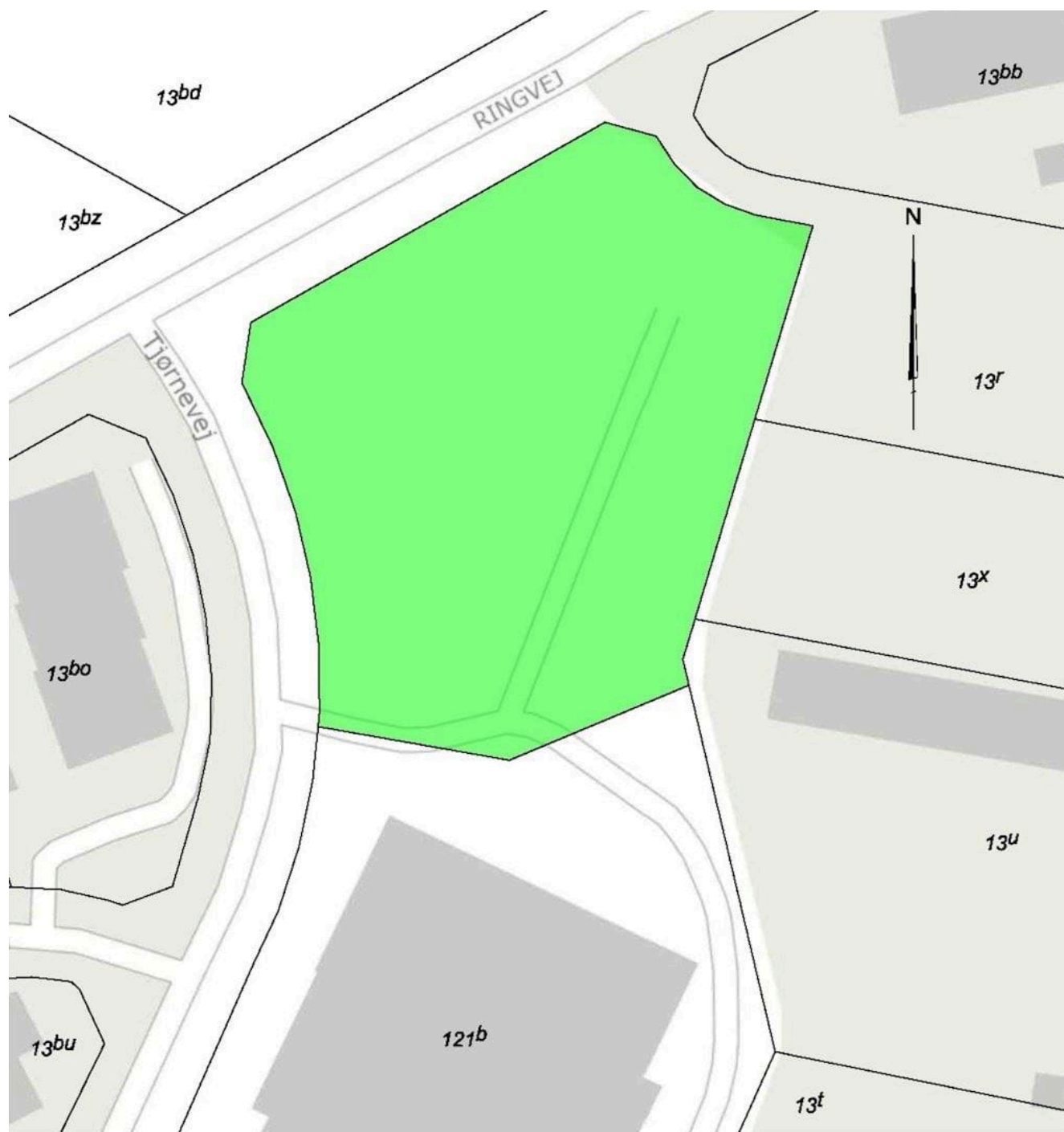
§13 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

13.1 Denne lokalplan aflyser Byplanvedtægt nr. 2, for Ørbæk By, for den del som vedrører denne lokalplan.

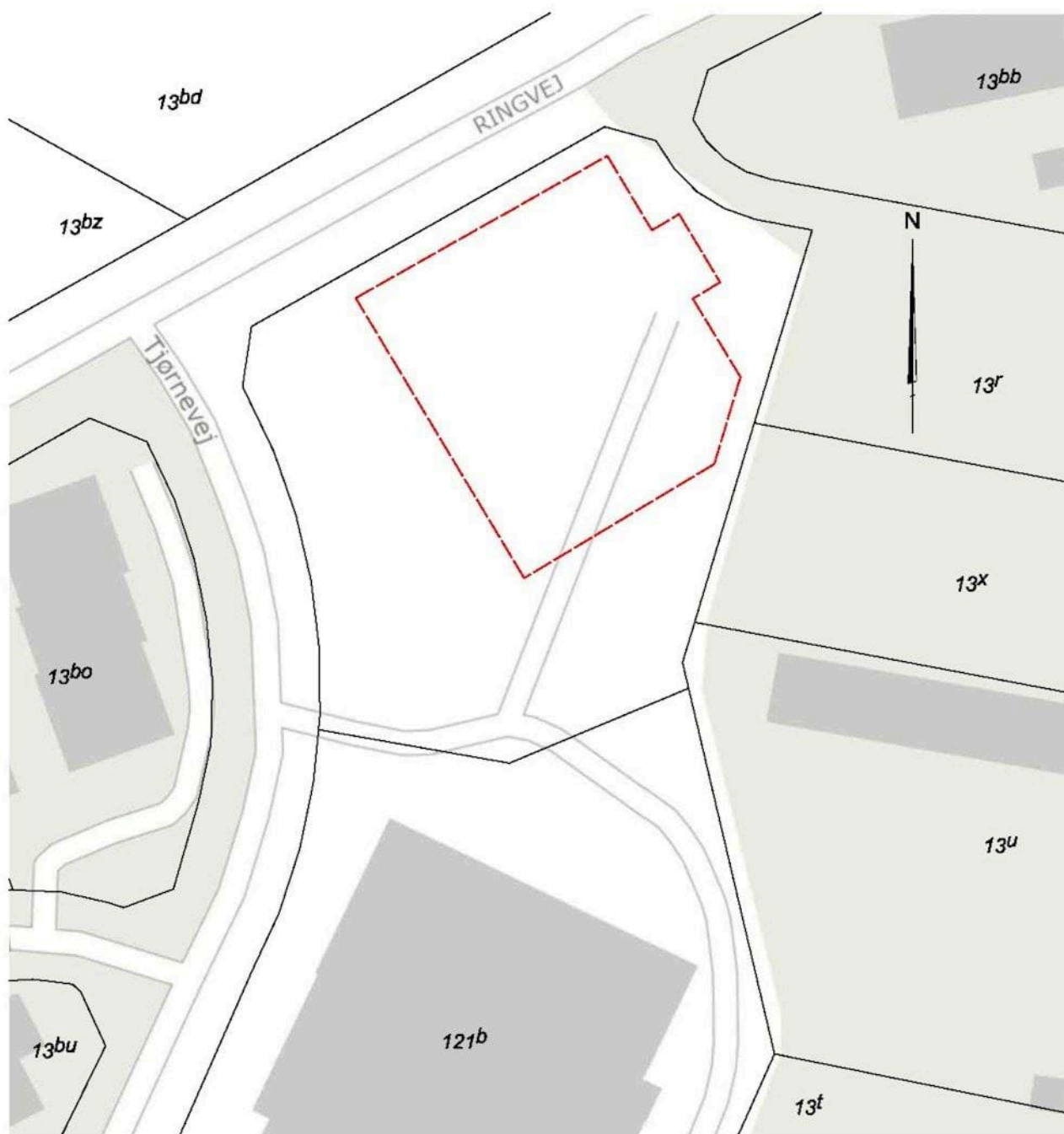
Bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelgrænse



Kortbilag 2 - Byggefelt



Kortbilag 3 - Vejforhold og beplantning



Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

I 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.

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.

Tilladelse efter vejloven

Hvis projektet forudsætter ny, ændret eller udvidet adgang til vej, herunder etablering af overkørsel, ændring af vejtilslutning eller ændret anvendelse med øget trafikbelastning, kan der være behov for særskilt tilladelse fra vejmyndigheden efter vejlovgivningen.

Tilladelse til overkørsel/tilslutning gives efter en konkret trafiksikkerhedsmæssig vurdering. Lokalplanen medfører ikke i sig selv ret til at etablere eller ændre adgangsforhold.

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 (LBK nr. 572 af 29/05/2024), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ekspropriation efter lokalplanen

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

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

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

Der forventes ikke at skulle ske ekspropriation i forbindelse med denne lokalplan.

Forhold til anden planlægning

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

Nationale interesser

Nationale interesser

Lokalplanen er sammenholdt med nationale interesser indenfor områderne:

1. Risikovirksomheder
2. Grundvand
3. Landskaber
4. Naturbeskyttelse

I det efterfølgende gennemgås de, for planen, relevante temaer indenfor områderne.

Sammenlagt vurderes lokalplanen ikke, at være i strid med nationale interesser i planlægningen

Risikovirksomheder

Det er af national interesse, at den kommunale planlægning sikre offentligheden mod fare fra risikovirksomheder samt at sikre gode ordentlige driftsbetingelser for produktionsvirksomheder, der kan skabe udvikling og vækst. Derfor skal der jf. Risikobekendtgørelsen, ved planlægning af arealanvendelse, tages hensyn til behov for passende afstande mellem virksomheder og risikofølsomme anvendelser.

Lokalplanområdet ligger 300 meter i fugleflugtslinje fra Ebrofrost A/S. Virksomheden er omfattet af risikobekendtgørelsen som en Kolonne 2 virksomheder, med en sikkerhedszone på 200 meter.

Kommuneplan 21 fastsætter en konsekvenszone på 500 meter. Nyborg Kommune er miljømyndighed for virksomheden og følger løbende op på virksomhedens sikkerhedsdokument og sikrer, at den er ajourført. Planen muliggør ikke følsomme anvendelser eller anvendelser, som begrænser den pågældende virksomheds drift og udviklingsmuligheder.

Den ansvarlige myndighed i Nyborg Kommune er i forbindelse med denne lokalplan blevet hørt og har ikke bemærkninger. Området fastholdes overordnet som erhvervsområde, og den nye anvendelse som fjernvarmecentral er ikke klassificeret som følsom arealanvendelse i forhold til risikovirksomheder. Det vurderes endvidere, at det samlede persontal, som kan komme i fare ved et eventuelt uheld på virksomheden, er uændret, idet de nye anvendelser ikke forventes at øge antallet af personer, der opholder sig i området, sammenlignet med den tidligere anvendelse.

Grundvand

Det er en national interesse, at sikre grundvandet og grundvandsdannelsen. Planområdet ligger i et *område med særlige grundvandsinteresser (OSD)*. Det fremgår i kommuneplanens generelle rammebestemmelser, at der ikke må etableres virksomhedstyper eller anlæg inden for områder med særlige grundvandsinteresser, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplantillægget giver ikke mulighed for virksomheder og anlæg af de typer, der i bilag 1 til 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse',

kategoriseres som virksomheder og anlæg, der medfører en væsentlig fare for grundvandsforurening.

Parkeringsanlæg anses som forureningskilder, da vejtrafik adskiller partikler, der kan forurene grundvandet. Veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til kloak (spildevandssystem). Alternativt kan vand opsamles og afledes til særskilt afløbs-/regnvandssystem med forudgående dokumenteret rensning. Nyborg Kommune som miljømyndighed vil sikre, at overfladevand fra veje, parkeringspladser og kørearealer fra en nyetableret ladestation ledes til områdets eksisterende regnvandsbassin, etableret med membran.

Landskaber

Det er en national interesse at sikre hensynet til landskab, geologi og kulturarv af national og international betydning. Lokalplanområdet, beliggende i Ørbæk By (byzone), er en del af et område med kategorierne *Bevaringsværdige landskaber*, *Større sammenhængende landskaber*, *Nationale Geologiske interesseområder*. Lokalplanen er en del af allerede eksisterende bymæssighed.

For fjernvarmeanlægget, er der foretaget et volumenstudie af anlæggets bebyggelse fra forskellige punkter i og uden for Ørbæk. Ud fra volumenstudiet, er det vurderet at bebyggelsen ikke vil være synlig fra volumenstudiets udsigtspunkter, og at skorstenen ikke har en væsentlig indvirkning på landskabet som helhed jf. redegørelse s. 9.

Naturbeskyttelse og Bilag IV-arter

Den 12. juni 2025 er der gennemført en besigtigelse af matriklens nordlige del, hvor der planlægges etableret en fjernvarmecentral. Besigtigelsen omfattede de dele af den eksisterende træbeplantning, som ønskes fældet, med henblik på at vurdere træernes betydning for områdets økologiske funktionalitet for flagermus (bilag IV-arter). Endvidere er det vurderet, om etableringen af fjernvarmecentralen kan have indvirkning på nærmeste Natura 2000-område nr. 117, Kajbjerg Skov.

På baggrund af besigtigelsen vurderes de to pågældende træer i planområdets nordlige del at være uegnede som yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter. Planforslaget vurderes derfor ikke at forringe områdets økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.

Det vurderes endvidere, at etablering af fjernvarmecentralen kun vil medføre en begrænset lokal påvirkning. Det kan derfor udelukkes, at planerne – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-område nr. 117, Kajbjerg Skov, der ligger i en afstand på ca. 6 km fra lokalplanens område.

Kommuneplanen

Lokalplanens relation til Kommuneplan 21

Nyborg Kommune får op med 97 pct. af sin fjernvarme fra industriel overskudsvarme. Denne lokalplan understøtter Nyborg Kommunes politik om at udvide fjernvarmenettet og at varmeforsyningen skal ske med den mest miljøvenlige energi under hensyntagen til samfundsøkonomien, hvilket er med til at fremme den grønne omstilling. Med fjernvarmecentralen i Ørbæk udvides fjernvarmenettet i Nyborg Kommune til Ørbæk By og Refsvindinge.

Lokalplan understøtter Nyborg Kommunes politik om at grundvandsbeskyttelse i forbindelse med planlægning for erhverv skal ske i overensstemmelse med statens bekendtgørelse og vejledning for planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandværkers indvindingsopland

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 21 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 3.E.3 - Ørbæk, Pilevej. Område 3.E.3 er udlagt til erhvervsområde med specifik anvendelse til kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets specifikke anvendelse som fjernvarmecentral. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 1 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

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

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver med denne lokalplan byzone

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Tjørnevej, som i den overordnede vejplan har status som kommunevej, med vejklasse 3 - Lokalvej. Tjørnevej har forbindelse til både Ringvej og Stationsvej og dermed Nyborgvej, der udgør en del af hovedvejen Primærrute 8.

Trafikplan

Lokalplanområdet er tæt beliggende til den større Statsvej Nyborgvej og den kommunale gennemfartsvej Odensevej.

Støj

Støj fra varmecentralen forventes at overholdelse de vejledende støjgrænseværdier i de omliggende planområder. F.eks. vil levering af brændslet bioolie ske i dagperioden. Varmecentralen etableres med lyddæmpede kedler, og teknikken skal overholde de gældende støjkrav for området.

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Fjernvarmeanlægget skal iht. spildevandsplanen udføres med separatkloakering af regn- og spildevand, og forsyningen vil etablere stik med skelbrønde. Afløbskoefficienter for overfladevand på ejendommen er i gældende spildevandsplanen angivet til 0,3. Der kan dimensioneres efter 196 l/s/ha inkl. sikkerhedsfaktorer jævnfør spildevandsplanen, hvilket er hvad der max må udledes fra grunden. Hvis dette overstiges, skal overfladevand tilbageholdes, f.eks. via bassinledning.

Da planområdet ligger i et område for særlige drikkevandsinteresser, må der ikke afgives miljøfremmende stoffer til grundvandet. Det vurderes derudover usikkert om nedsivning er muligt grundet områdets jordbundsforhold.

Planerne skal derfor sikre, at regnvand håndteres på egen grund ved forsinkelse og evt. rensning inden afledning til regnvandsledning.

Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Planlægningen understøtter den grønne omstilling af transportsektoren, hvilket påvirker CO₂ balancen positivt.