



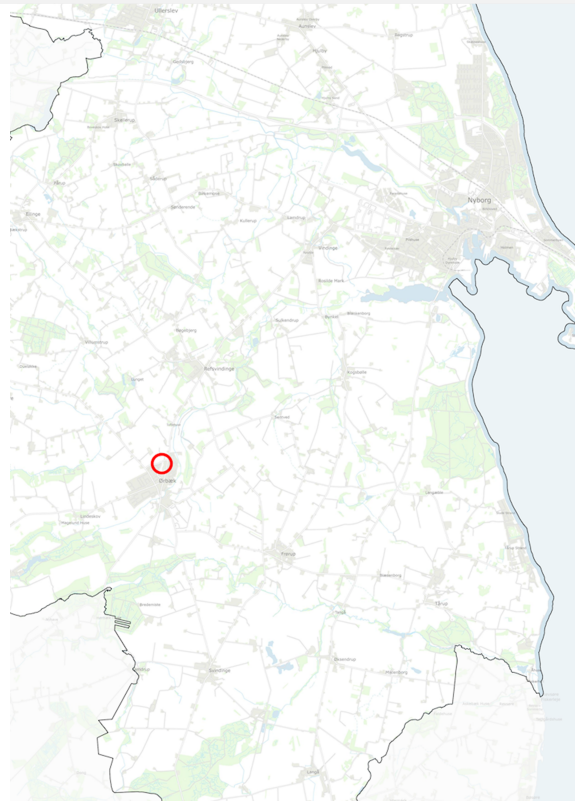
Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2025 - Tillæg nr. 1

Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk by

Til offentlig høring i perioden 17. august - 14.
september 2026.



Tillæg 1 - Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk

Baggrund og formål

Dette tillæg 1 til Kommuneplan 25, udarbejdes sideløbende med Lokalplan nr. 351 - Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk. Lokalplan nr. 351 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 3.E.3 - Ørbæk, Pilevej.

Med Lokalplan nr. 351 gives der mulighed for, specifikt at kunne anvende området til teknisk anlæg, herunder forsyningsanlæg.

Dette kommuneplantillæg har derfor til formål, at oprette en ny kommuneplanramme for det område, der lokalplanlægges for. Eksisterende kommuneplanramme 3.E.3 aflyses for den del, der omfatter den nye kommuneplanramme. Den nye ramme oprettes med navnet Ørbæk, Tjørnevej, med nummerering 3.E.7.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget:

- Fastsætter den generelle anvendelse til erhvervsområde
- Fastsætter den specifikke anvendelse til tekniske anlæg, herunder forsyningsanlæg
- Muliggør at der kan etableres skorsten i tilknytning til det tekniske anlæg, med en maksimal højde på 25 meter
- Fastsætter en maksimal bygningshøjde til 12 meter. Undtaget herfra er skorstene, der må have en maksimal højde på 25 meter. Skorstene kan kun etableres i tilknytning til et teknisk anlæg
- Fastsætter bebyggelsesprocenten til 50% beregnet for den enkelte ejendom

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser

Tillægget er vurderet i forhold til de nationale interesser inden for følgende temaer:

- risikovirkksomheder
- grundvand
- landskab
- naturbeskyttelse

Nedenfor gennemgås de for tillægget relevante forhold. Samlet vurderes tillægget ikke at være i strid med nationale interesser i planlægningen.

Risikovirkksomheder

Det er en national interesse, at den kommunale planlægning både beskytter offentligheden mod fare fra risikovirksomheder og sikrer hensigtsmæssige driftsbetingelser for produktionsvirksomheder. I henhold til risikobekendtgørelsen skal der ved planlægning af arealanvendelse tages hensyn til behovet for passende afstande mellem risikovirksomheder og risikofølsom arealanvendelse.

Kommuneplantillægget er beliggende ca. 300 meter (fugleflugtslinje) fra Ebrofrost A/S. Virksomheden er omfattet af risikobekendtgørelsen som kolonne 2-virksomheder med en sikkerhedszone på 200 meter. Kommuneplan 21 udlægger endvidere en konsekvenszone på 500 meter.

Nyborg Kommune er miljømyndighed for virksomhederne og følger løbende op på virksomhedernes sikkerhedsrapportering og ajourføring heraf.

Den ansvarlige myndighed i Nyborg Kommune er i forbindelse med lokalplan og kommuneplantillæg blevet hørt og har ikke bemærkninger. Området fastholdes overordnet som erhvervsområde, og de nye anvendelser vurderes ikke at udgøre risikofølsom arealanvendelse. Det vurderes endvidere, at det samlede persontal, som kan komme i fare ved et eventuelt uheld, 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 for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er samtidigt del af et indvindingsopland. Af kommuneplanens generelle rammebestemmelser fremgår det, at der ikke må etableres virksomhedstyper eller anlæg inden for OSD, som kan medføre væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanen sikrer derfor, at regnvand fra befæstede arealer til veje, parkering o. lign. ledes til fornødne renseforanstaltninger – f.eks. olieudskillere - inden det afledes.

I planerne stilles endvidere krav om, at eventuelle arbejdsarealer o. lign. møntet på håndtering af forurenende stoffer skal udformes med tæt fast belægning samt afløb til spildevandsledning, så driften ikke kan give anledning til forurening af jord eller grundvand. Planlægningen for de angivne formål vurderes ikke at kunne give anledning til jordforurening

Landskaber

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

Kommuneplantillægget giver mulighed for at der kan anlægges teknisk anlæg med skorsten. Da dette kan have indvirkning på landskabsinteresserne, er der derfor foretaget et volumenstudie af fjernvarmecentral og påvirkningen af landskabet samt de nærmeste naboer i forbindelse med etablering af en fjernvarmecentral med skorsten på 25 meter.

Ud fra volumenstudiet, er det vurderet, at fjernvarmecentral med skorsten ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af de landskabsmæssige omgivelser eller på landskabet som helhed.

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 samt ændret anvendelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse 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.

Forhold til Kommuneplan 2025

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.

Lokalplan nr. 351 - Fjernvarmecentral på Tjørnevej 6, Ørbæk er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende områdets specifikke anvendelse som fjernvarmecentral. Derfor er dette forslag til kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 25 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring.

Miljøvurdering af planen

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 kommuneplantillægget ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet. Her lægger kommunen vægt på at:

- planen ikke påvirker nærmeste Natura-2000 område og ikke har indvirkning på Bilag IV-arter og deres yngle- og rasteområder.
- planen sikrer, 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.

Afgørelsen om, at der ikke skal ske miljøvurdering, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med forslag lokalplan og kommuneplantillæg 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.

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.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[3.E.7 - Ørbæk, Tjørnevej](#)

[3.E.3 - Ørbæk, Pilevej](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

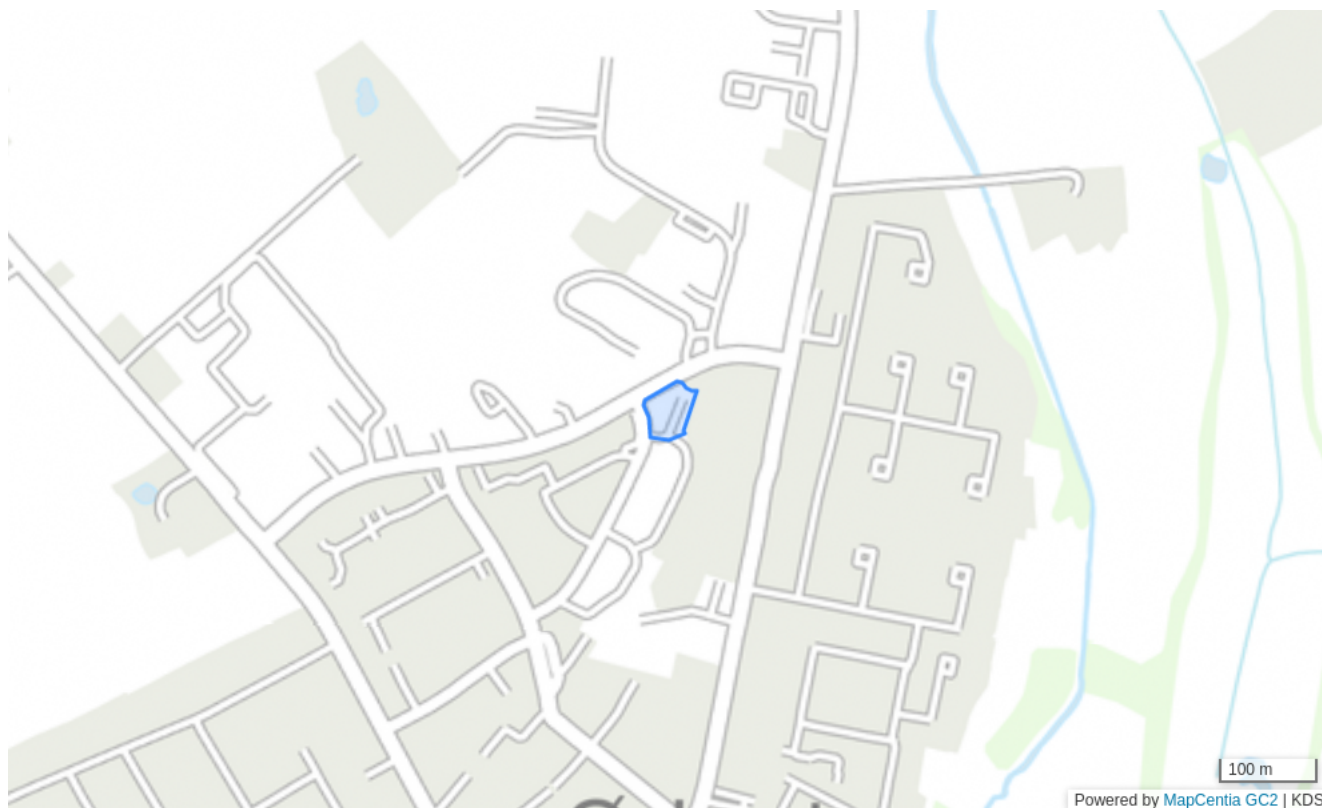
[3.E.3 - Ørbæk, Pilevej](#)

Nye rammer

Kommuneplanramme 3.E.7 udlægges med følgende bestemmelser:

- Plannavn: Ørbæk, Tjørnevej
- Plannummer: 3.E.3
- Anvendelse generelt: Erhvervsområde
- Fremtidig zonestatus: Byzone.
- Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom.
- Max. bygningshøjde: 12 meter undtaget herfra er skorstene, der må have en maksimal højde på 25 meter. Skorstene kan kun etableres i tilknytning til et teknisk anlæg.
- Max. miljøklasse: 3
- Min. miljøklasse: 1
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
- Specifik anvendelse: teknisk anlæg, herunder forsyningsanlæg.

3.E.7 - Ørbæk, Tjørnevej



Bestemmelser

Plannavn	Ørbæk, Tjørnevej
Plannummer	3.E.7
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Ingen
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)

3.E.3 - Ørbæk, Pilevej



Bestemmelser

Plannavn	Ørbæk, Pilevej
Plannummer	3.E.3
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m2	33%
Max. rumfang m3 pr. m2	2 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Minimums udstykningsstørrelse	2500
Miljø	Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirksomhed, samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 2.500 m ²
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)

Aflyses kun for den del der laves ny ramme for. Ved ikke om det skal stå her så?

Aflyste rammer

Plannavn: Ørbæk, Pilevej

Plannummer: 3.E.3

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bebygget grundareal i m²: 33%

Max. rumfang m³ pr. m²: 2 m³/m² beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde: 8

Max. miljøklasse: 3

Min. miljøklasse: 1

Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Minimums udstykningsstørrelse: 2500

Særlige bestemmelser: Grundstørrelse min. 2.500 m²

Specifik anvendelse: Kontor- og serviceerhverv

3.E.3 - Ørbæk, Pilevej



Bestemmelser

Plannavn	Ørbæk, Pilevej
Plannummer	3.E.3
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bebygget grundareal i m ²	33%
Max. rumfang m ³ pr. m ²	2 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde	8
Max. miljøklasse	3
Min. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Minimums udstykningsstørrelse	2500
Miljø	Området er helt/delvist omfattet af planlægningszone omkring risikovirksomhed, samt konsekvenszone omkring erhvervsområde til produktionserhverv.
Særlige bestemmelser	Grundstørrelse min. 2.500 m2
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv

Generelle rammer - Her gælder også de [generelle rammer](#)