



Nyborg

KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 27

Rækkehuse ved Højvangen i Ullerslev

Endeligt vedtaget 27. april 2021 efter offentlig høring i perioden 1. december 2020 til 2. februar 2021



Rækkehuse ved Højvænget i Ullerslev

Baggrund og formål

Nyborg Kommune planlægger for et nyt byudviklingsområde nord for Ullerslev langs Kertemindevej. Her planlægges en kommunal udstykning af parcelhusgrunde. Kommunen ønsker at omdanne den tidligere Højvængen grund til en storparcel til rækkehuse ifm. byudviklingsområdet.

Nyborg Kommune ønsker derfor at ændre planlægningen for Højvængen, der i dag er planlagt til offentlige formål – sundhedsinstitutioner, og i stedet planlægge området til rækkehusboliger i op til to etager. Nyborg Kommune ønsker, at det nye boligområde skal være en naturlig del af både det eksisterende boligområde ved Højvænget og det kommende boligområde langs Kertemindevej mod nord.

Dette tillæg har til formål at erstatte rammeområde 2.O.6 med en ny boligramme for den del af området, der skal omdannes, og fastsætte bestemmelser for boligbyggeriet på grunden.

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. Fordebatten har været afholdt i perioden 1. september til 29. september 2020.

I perioden har Nyborg Kommune modtaget to bemærkninger. En bemærkning handler om muligheden for at omlægge en stiforbindelse, der i dag forløber øst om Højvængen og dermed skabe plads til at flytte den eksisterende legeplads og udstykke to ekstra parceller. En anden bemærkning handler om, at der bør findes andre lokaler til nogle af de nuværende brugere af Højvængen.

Begge høringssvar har indgået i arbejdet med at udarbejde nærværende tillæg og forslaget til lokalplan nr. 319. Høringssvaret om brugen af Højvængen vurderes ikke at have planlægningsmæssig relevans, men er overleveret til kommunens ejendomsafdeling. Høringssvaret om flytning af sti, legeplads og nye boliger er blevet vurderet. Nyborg Kommune finder ikke, at den eksisterende legeplads bør flyttes og finder samtidig, at stiforbindelsen ligger hensigtsmæssigt nu. Dette vægter for Nyborg Kommune højere end muligheden for at udstykke to yderligere parceller.

Kommuneplantillæggets indhold

Det område kommuneplantillægget omfatter er i Kommuneplan 2017 reguleret af rammeområde 2.O.6, der dækker den tidligere institution ved Kertemindevej, Højvængen. Rammen udlægger området til offentlige formål - sundhedsinstitutioner. Bebyggelsesomfanget er fastsat til: Bebyggelsesprocent 40, max. højde 8,5 m og max. etageantal 1,5.

Den nordlige del af Højvængen er imidlertid i dårlig stand, og der er ikke længere behov for området til institutionsformål. Ifm. byudvikling på bar mark nord for dette område ønsker Nyborg Kommune i stedet at give mulighed for omdannelse af en del af Højvængen til boligformål i form af tæt-lav boliger.

Derfor er dette kommuneplantillæg nr. 27 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget for byudviklingen inkl. omdannelsen af Højvangen. Tillægget udlægger en ny ramme til boligformål, 2.B.11, der omfatter matr. nr. 20n og del af matr. nr. 20ba Ullerslev by, Ullerslev (nordlige del af Højvangen), se afgrænsning nedenfor.

Den nye ramme fastsætter områdets anvendelse til boligformål, specifikt tæt-lav boliger. Bebyggelsesomfanget er fastsat til: Bebyggelsesprocent 40 for området som helhed, max. højde 8,5 m og max. etageantal 2. Rammen fastsætter desuden, at:

- Bebyggelsen skal sammentænkes med udstykningen langs Kertemindevej. Bebyggelsen skal orienteres i forhold til udsigt, lys- og skygge samt trafikstøj. Arkitektonisk kvalitet skal sikres.
- Der skal sikres passende friarealer ift. bebyggelsens karakter.
- Af hensyn til beskyttelse af grundvandet skal der stilles særlige krav til placering og anvendelse af bebyggelse samt valg af materialer og forbud mod brug af gift i området.
- Der skal etableres rekreativt stisystem i området, som tilsluttes trafiksti langs Kertemindevej.

Forhold til anden planlægning

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

Natura2000

Planområdet består af allerede bebyggede byzonearealer. Området ligger mere end 4 km fra nærmeste Natura2000 område Urup dam, Brabæk mose, Birkende Mose og Illemose i Kerteminde Kommune. De nærmeste Natura2000 områder er nr. 113 Urup Dam, Brabæk Mose, Birkende Mose og Illemose: Udpegningsgrundlag: Kransnålalge-sø, æringsrig sø, vandløb, tidvis våd eng, urtebræmme, avneknippemose, rigkær, skovbevokset tørvemose, elle- og askeskov. Arter: Skæv vindelsnegl, sumpvindelsnegl, mygblomst, og nr. 116 Centrale Storebælt og Vråsen: Udpegningsgrundlag: Rev, strandvold med enårige planter, strandvold med flerårige planter. Arter: Marsvin, edderfugl, splitterne, dværgterne.

Nyborg Kommune vurderer på grund af planområdets lokale udstrækning og afstanden til Natura2000 områderne ikke, at planen kan påvirke Natura2000 områderne.

Habitatbekendtgørelsen, bilag IV arter

Planområdet består af allerede bebyggede byzonearealer.

Nyborg Kommune har ikke konstateret forekomster af bilag IV-arter eller egnede leve-, yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter indenfor planområdet. Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget ikke påvirker arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Omkring 500 m vest for planområdet er der konstateret tilstedeværelse af den rødlistede art rørsanger (fugl). Nyborg Kommune vurderer ikke, at planen kan påvirke den rødlistede art, da områdets nuværende anvendelse til bebyggelse ikke indeholder egnede leve- eller ynglesteder for fuglen. Endvidere vurderes anvendelsen til boligformål i denne afstand til fundstedet ikke at kunne påvirke arten.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Planområdet er indenfor 500 meter fra en række mindre virksomheder, der falder under definitionen for en produktionsvirksomhed i planlovens forstand. Mellem virksomhederne og den planlagte boligbebyggelse ligger i forvejen boliger, der begrænser virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder iht. gældende miljøkrav. Planens bebyggelse begrænses til maksimum 8,5 m i højden, hvorfor bebyggelsen ikke vurderes at kunne blive påvirket af røg, støv eller anden luftforurening, ud over hvad den eksisterende bebyggelse bliver påvirket af.

Planen vurderes derfor ikke at kunne medføre skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne. Planen vurderes ikke at blive påvirket af røg, støg, lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomhederne. Planen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger mere end 6 km fra kysten og er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen.

Klimatilpasning

I klimatilpasningsplanen er der udpeget geografiske områder, hvor en screening viser, at der er behov for klimatilpasning. Grundlaget for udpegningen af fokusområderne er den indledende screening af oversvømmelser fra vandløb, kloakker og havet, risikokortlægningen og interessepunkterne inddelt i kategorier. Fokusområderne er således de væsentligste geografiske områder, hvor indsatserne for klimatilpasning både teknisk og politisk skal fokuseres.

Der er udpeget 11 fokusområder. Ullerslev er udpeget som fokusområde, da der kan ske oversvømmelser fra Vindinge Å (samt fra Bondemosen/Ullerslevgrøften) i store områder syd for byen, som også omfatter bebyggelser, herunder boliger. Der er endvidere risiko for skader som følge af oversvømmelser fra kloakken ved skybrud. Der er allerede etableret bassiner, som mindsker oversvømmelser fra kloakken, men dette er ikke nok til at undgå oversvømmelser ved kraftige skybrud. Der er således set oversvømmelser fra kloakkerne i området. Der ligger en del interessepunkter i kategori 1 inden for infrastruktur, sårbare institutioner og forsyning i Ullerslev.

For fokusområder gælder retningslinjer ifm. lokalplanlægning, bl.a. at nye byggerier og anlæg skal sikres mod store værditab ved oversvømmelser fra ekstremregn ved at der gennemføres en vurdering af risikoen og med forslag til håndtering af denne.

Planområdet ligger i den nordlige del af Ullerslev og er ikke i risiko for oversvømmelse fra Vindinge Å eller Bondemosen/Ullerslevgrøften.

En indledende screening af såkaldte "bluespots", områder hvor der kan samle sig vand i tilfælde af større nedbørsmængder, viser, at der ikke er udfordringer inden for planområdet.

Grundvand

Planområdet er omfattet af en række beskyttelsesforhold ift. grundvand. Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), grundvandsdannende oplande og indvindingsoplande fra Flødstrup og Ullerslev

vandværker. Planområdet ligger uden for BNBO.

Det indskrives derfor i rammen, at der af hensyn til beskyttelse af grundvandet skal stilles særlige krav til placering og anvendelse af bebyggelse samt valg af materialer og forbud mod brug af gift i området.

Området er i dag i byzone og udbygget med en relativ høj befæstelsesgrad.

Støj

Områderne langs Kertemindevej vurderes at være påvirket af vejtrafikstøj fra strækningen. Et bælte på 25 m fra vejmidte til hver side af vejen er i Kommuneplan 2017 omfattet af en teoretisk støjkonsekvenszone. Den reelle støjpåvirkning af omgivelserne er ikke kendt, men skal belyses nærmere på baggrund af opdaterede trafiktællinger fra vejen medregnet den fremtidige trafik fra byudviklingsområdet.

Det indskrives derfor i rammen, at der i indretningen af området skal tages hensyn til trafikstøjen.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Nyborg Kommune vurderer, at lokalplan nr. 319 inkl. kommuneplantillæg nr. 27 er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, da det er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og at det ikke kan udelukkes, at planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er på den baggrund truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne. Ifm. afgrænsningen er det vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning inden for miljøfaktorerne Befolkningen og menneskers sundhed (vejtrafikstøj), Vand (grundvand) og Landskaber (landskaber og diger). Miljørapporten beskriver derfor disse påvirkninger.

Selvom lokalplanen kun fastlægger rammer for bebyggelsen på østsiden af Kertemindevej vurderer Nyborg Kommune, at miljøvurderingen skal omfatte den samlede udbygning af området, dvs. for hele helhedsplanens område.

Miljørapporten fremgår af bilag til sidst i plandokumentet.

Miljøvurderingen annonceres sammen med denne plan.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) § 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. 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:

2.B.11 - Ullerslev, tæt-lav boliger ved Højvangen

2.O.6 - Ullerslev, offentligt område, Højvangen

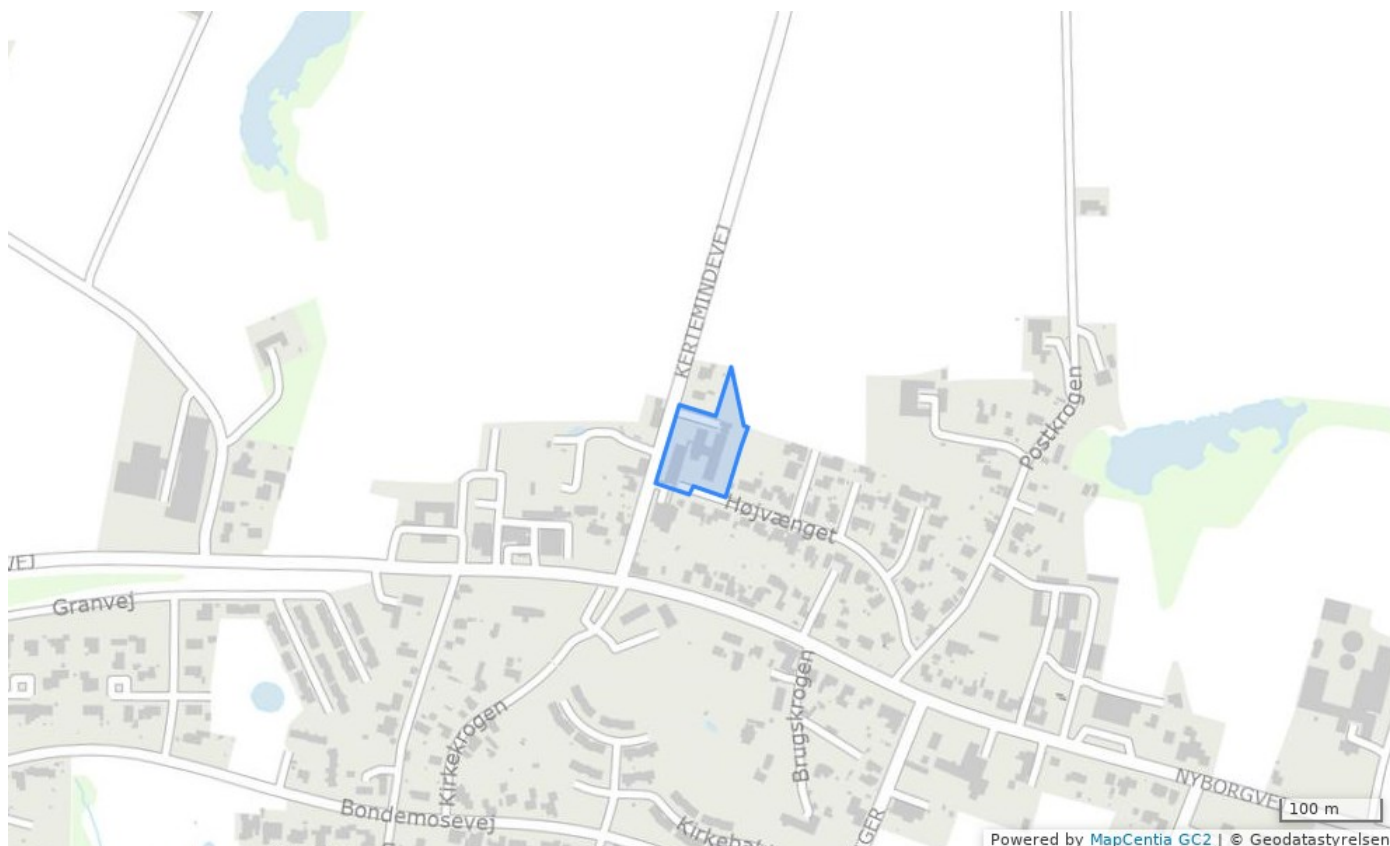
Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

2.O.6 - Ullerslev, offentligt område, Højvangen

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

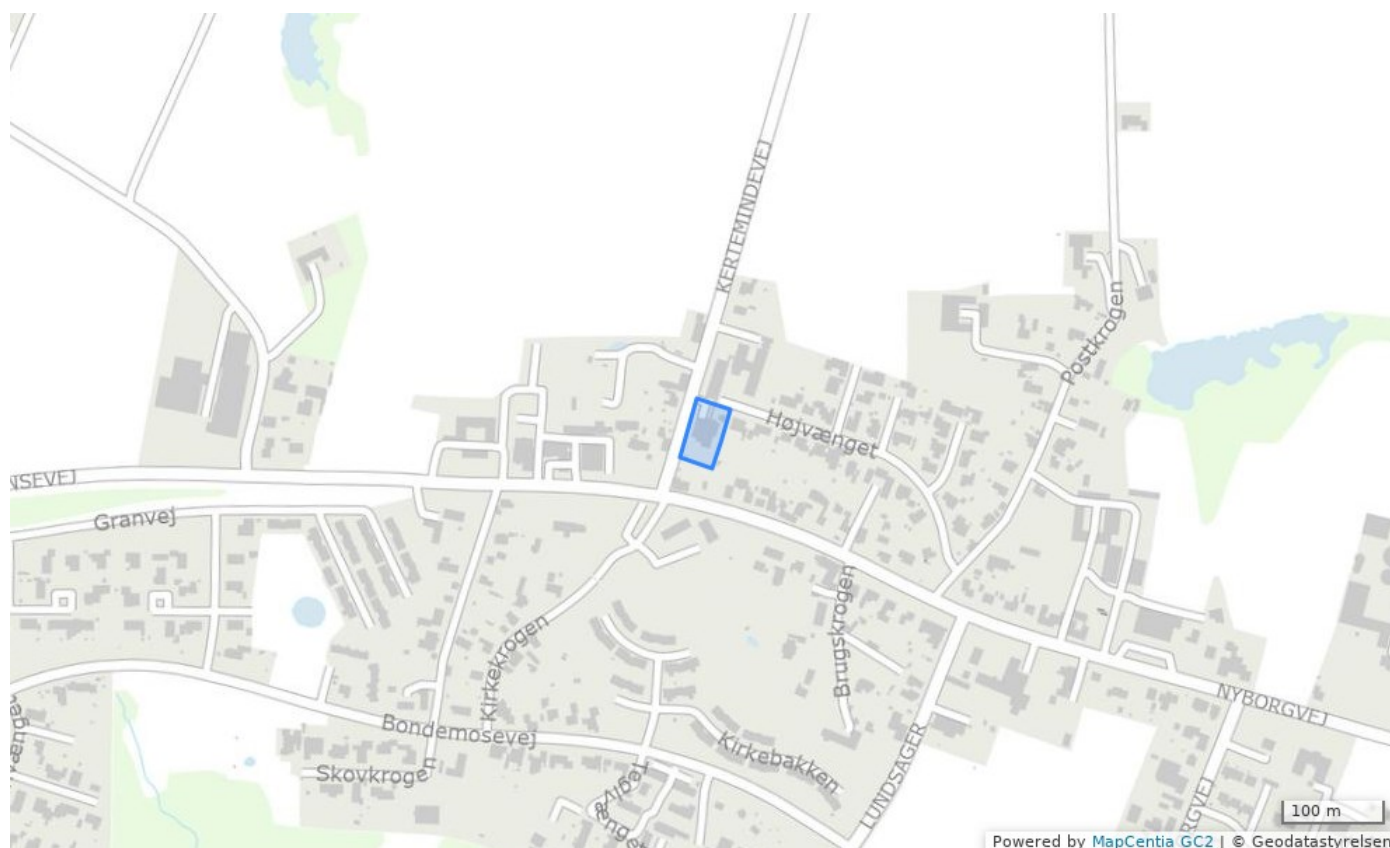
Ullerslev, tæt-lav boliger ved Højvænget



Bestemmelser

Plannavn	Ullerslev, tæt-lav boliger ved Højvangen
Plannummer	2.B.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsen skal sammentænkes med udstykningen langs Kertemindevej. Bebyggelsen skal orienteres i forhold til udsigt, lys- og skygge samt trafikstøj. Arkitektonisk kvalitet skal sikres.
Opholdsarealer	Der skal sikres passende friarealer ift. bebyggelsens karakter.
Miljø	Af hensyn til beskyttelse af grundvandet skal der stilles særlige krav til placering og anvendelse af bebyggelse samt valg af materialer og forbud mod brug af gift i området.
Trafik	Der skal etableres rekreativt stisystem i området, som tilsluttes trafiksti langs Kertemindevej.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Vedtaget

Ullerslev, offentligt område, Højvangen



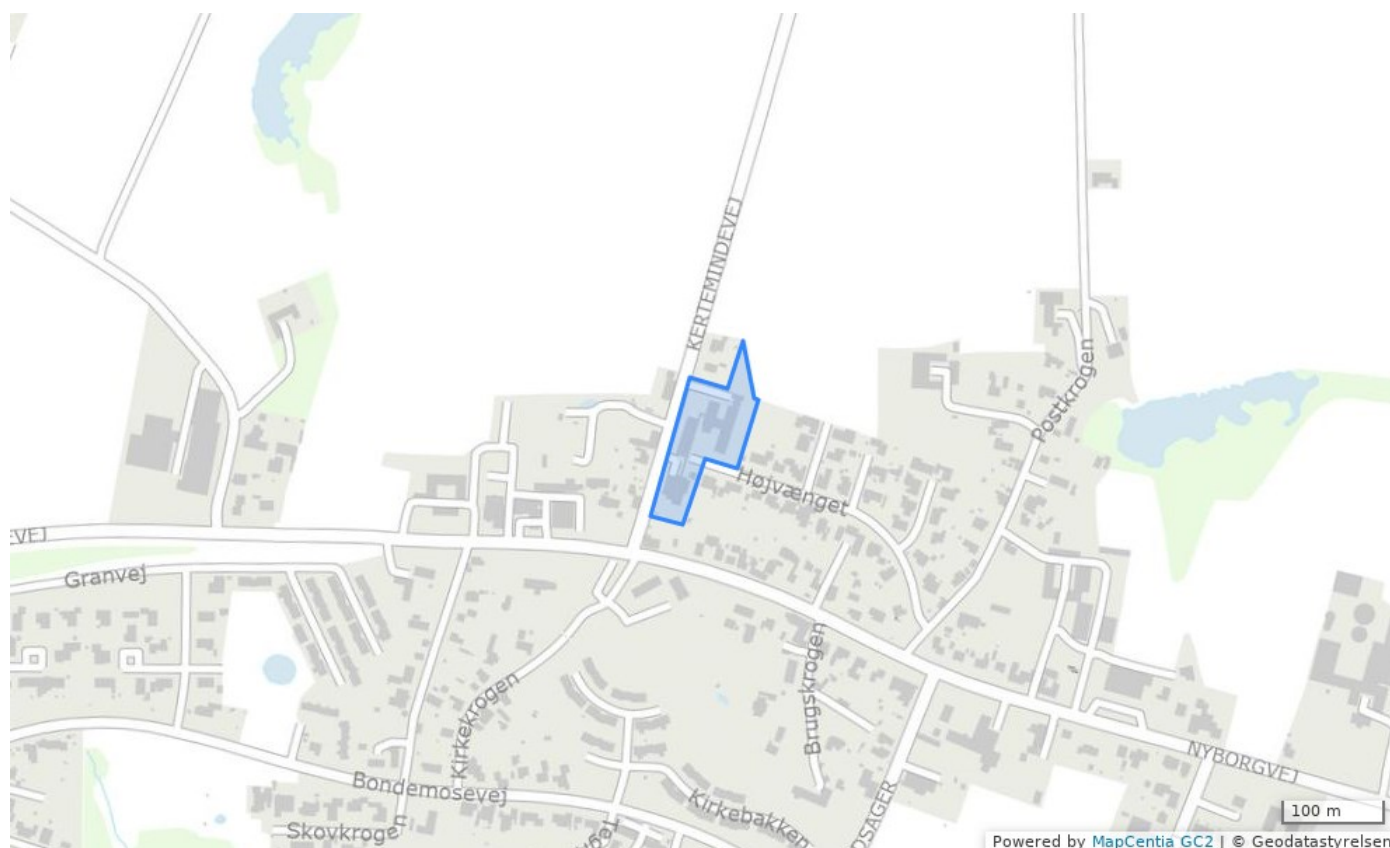
Bestemmelser

Plannavn	Ullerslev, offentligt område, Højvangen
Plannummer	2.0.6
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 46
Specifik anvendelse	Sundhedsinstitutioner
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Vedtaget

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

2.0.6 - Ullerslev, offentligt område, Højvangen



Bestemmelser

Plannavn	Ullerslev, offentligt område, Højvangen
Plannummer	2.0.6
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Lokalplaner	Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 46
Specifik anvendelse	Sundhedsinstitutioner
Generelle rammer - Her gælder også de generelle rammer	
Status	Aflyst