



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 337

Tæt-lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev

Forslag til offentlig høring i perioden 10. august til 5. oktober 2022.



Indhold

Tæt- lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	8
Bestemmelser	15
Bilag	25
Kortbilag 1 - Matrikelkort	26
Kortbilag 2- Delområde afgrænsning	27
Kortbilag 3 - Områdeopdeling	28
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	29
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala	30
Bilag 6 - Planteliste	31
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	32
Museumsloven	32
Retsvirkninger	32
Forhold til anden planlægning	34
Nationale interesser	34
Kommuneplanen	34
Gældende lokalplan og zonestatus	36
Planlægning i kystnærhedszonen	36
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	37
Vej og trafik	37
Støjforhold	39
Påvirkning af produktionsvirksomheder	40
Skoledistrikt og skolekapacitet	41
Forsyning	41
Bæredygtighed	42
Påvirkning af nabokommuner	42
Servitutter	42
International naturbeskyttelse	42
Klimatilpasning	43
Grundvand	44

Tæt- lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være 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 (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) 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.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægning og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

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

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger.

Høringsmuligheder og planens status

Således godkendt til offentlig høring af Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg Kommune 08. august 2022.

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 10. august til den 5. oktober 2022. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest den 5. oktober 2022.

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet.

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.

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

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) 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. 337 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 overfladevand) og Landskaber (landskaber og diger). Miljørapporten beskriver derfor disse påvirkninger.

Miljørapporten er vedlagt som bilag til planen.

Miljøvurderingen annonceres sammen med denne lokalplan.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 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.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Kommune har, på baggrund af et lavt udbud af byggegrunde til parcelhuse og tæt-lav boliger i Ullerslev, udlagt arealer i kommuneplanen til boliger på hhv. øst og vestsiden af Kertemindevej.

I april 2021 vedtog Nyborg Byråd lokalplan nr. 319, der muliggør udvikling af første etape af den del af boligområdet, der ligger øst for Kertemindevej.

Nærværende lokalplan udarbejdes for at give mulighed for udbygning af de næste etaper i den resterende del af boligområdet, øst for Kertemindevej.

Byrådet har på denne baggrund besluttet at udarbejde nærværende lokalplan med det formål at skabe et varieret og bæredygtigt boligområde af høj kvalitet med miljømæssige og rekreative værdier, der respekterer vandindvindingsinteresserne i området.

Formål

Det er lokalplanens primære formål at udlægge arealer til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse i sammenhæng med den eksisterende by i Ullerslev og det allerede planlagte boligområde i første etape.

Planen skal skabe sammenhængende friarealer mellem boligerne, der kan medvirke til at muliggøre nedsivning af regnvand og binde området sammen som grønne kiler med et stisystem, som også forbinder til et større naturområde nord for planområdet.

Lokalplanen skal skabe et attraktivt boligområde, hvor boligerne samles i mindre klynger omkring fælles friarealer. Der gives mulighed for variation i materialevalg boligklyngerne imellem, så hver klynge kan få sin egen karakter – både arkitektonisk og med den beplantning, der vælges i friarealerne.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5 ha, der primært anvendes som landbrugsjord. Området ligger som en udvidelse af Ullerslev by mod nord langs med Kertemindevej mod Flødstrup, afgrænset af et stendige langs planområdets østlige side og Kertemindevej mod den vestlige side. Mod nord er planområdet afgrænset af landbrugsjord, og mod syd grænser planområdet op til det kommende boligområdes første etape.



Figur 1: Luftfoto der viser lokalplanområdets placering i forhold til eksisterende by

Terrænet er let kuperet og falder generelt fra øst mod vest, hvor det højeste punkt i øst ligger ca. i kote 25, mens det laveste punkt i vest ligger ca. i kote 20.



Figur 2: Terrænet stiger markant fra den nordlige del af planområdet og mod midten af området. På billedet anes også den højspændingsledning, der i dag skærer igennem området. På sigt vil ledningen skulle nedgraves for at muliggøre byudviklingens sidste etaper.

Planens indhold

Denne lokalplan udlægger areal til anvendelse for ca. 90 tæt-lav boliger, fordelt på 4 boligklynger, samt 7 åben-lav boliger i den sydlige del af området, som afslutning på udstykningen lige syd for lokalplanområdet. området ligger nord for den eksisterende by i Ullerslev og øst for Kertemindevej. Planens hovedformål er at muliggøre opførelse af tæt-lav og i mindre grad åben-lav boliger i sammenhæng med den eksisterende by.

Disponering

Området disponeres med 4 boligklynger med plads til i alt ca. 90 tæt-lav boliger, samt en række parcelhuse med plads til 7 boliger i områdets sydlige del.

Boligklyngerne bindes sammen af grønne kiler, hvor regnvand kan nedsive, så vidt muligt.

Boligklyngerne omkranser lokale fælles friarealer/gårdrum, der kan indrettes til ophold og aktivitet, f.eks. legeområder mv.

En hovedsti løber gennem området og skaber god sammenhæng for cyklister og fodgængere mellem boligområdet og byen. Desuden forbinder hovedstien byen med naturområdet mod nord.

Der skabes en samlet vejadgang til boligområdet i sammenhæng med den første etape syd for planområdet fra Kertemindevej.

Planen opdeler området i 2 delområder. Delområde I udlægges til boliger i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse). Delområde II udlægges til boliger i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse).



Figur 7: Illustrationsplan for byudviklingens til boligformål nord for Ullerslev, i forlængelse af de udlagte parcelhusgrunde lige syd for planområdet.

Bebyggelse

Planen fastlægger bestemmelser om at det samlede etageareal for bebyggelse ikke må overstige hhv. 40 % af grundens areal for delområde I som helhed, og hhv. 30 % af grundens areal for den enkelte parcelhusgrund i delområde II.

Der må maksimalt ske befæstelse på 45 procent af grundens areal – for delområde I gælder det for den enkelte boliggrund inkl. andel af fælles friareal og for delområde II gælder det for den enkelte parcelhusgrund. Det gælder alle former for befæstelse så som boligbebyggelse, skure, terrasser, flisebelægning, veje mv. Formålet er at sikre, at der fortsat er store arealer, hvor der kan ske naturlig nedsivning af regnvand, så grundvandsdannelsen ikke forhindres.

Det vil være muligt at opføre boliger i op til 2 etager og i en højde på maksimalt 8,5 m.

Parcelhusenes facader mod boligvejene skal placeres inden for samme afstand fra vejen (delområde II). Det sker for at give en ensartet facadelinje, der bidrager til at skabe et veldefineret gaderum med en sammenhængende karakter i området. Det skal være med til at skabe et hyggeligt, attraktivt kvarter, hvor boligerne ligger forholdsvis ens på grundene, men kan variere i arkitektonisk udtryk, materialer og højde. Med planens krav om en afstand til vejskel på 4,5 til 6 meter, sikres dette.

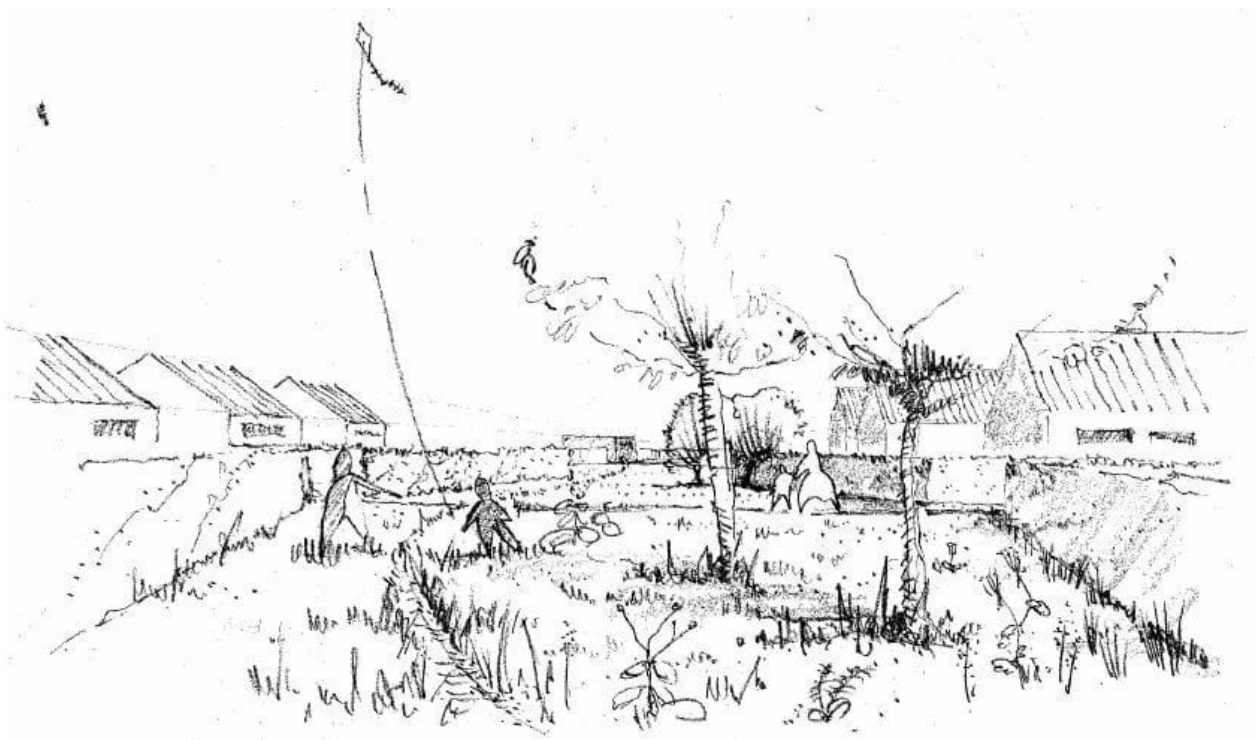
Lokalplanen lægger op til variation i området gennem materialevalg, beklædning og farveudtryk. Facaderne på både parcelhusene og rækkehusene skal fremstå som enten blank mur i tegl, som vandskuret/pudset mur eller i træ. Tage skal udføres i tagsten, træ eller med beplantning som grønne tage. Lokalplanen indeholder også bestemmelser om at sekundære bygninger kun må udføres i teglmur, træ, skifer, eternit, cementfiber og metal der ikke reflekterer lys.

Malede overflader skal fremstå i farver inden for jordfarveskalaen, som fremgår af lokalplanens bilag 5.

Hver af rækkehusklyngerne skal gives sin egen karakter, så bebyggelsen inden for hver klynge fremstår ensartet, men dog forskellig fra de andre klynger. Det kan f.eks. ske gennem valg af materialer, farver, tagform, facadeudformning mv. samt valg af beplantning i de fælles friarealer.

Friarealer

Der udlægges arealer til grønne kiler mellem boligklyngerne. Disse arealer udlægges dels for at skabe afstand mellem boligklyngerne, dels for at give mulighed for nedsivning af regnvand i det omfang, det er muligt og dels for at give boligområdet et grønt præg med varieret beplantning. Det er hensigten at de grønne kiler etableres med en vild engbevoksning evt. med buskbeplantning og enkeltstående træer, der kan bidrage positivt til biodiversiteten i området.



Figur 3: Grøn kile mellem boligerne. Det grønne område ligger som naturareal med spredt beplantning. Det er ikke hensigten at det skal fremstå pænt og nydeligt velplejet, men som et område, hvor planter og insekter kan sprede sig. Formålet med den grønne kile er både at skabe sammenhængende grønne omgivelser for boligområdet og skabe gode muligheder for naturlig nedslivning af regnvand.

Midt i hver boligklynge udlægges et fælles grønt friareal med mulighed for etablering af opholdsmuligheder, lege- og aktivitetsområder mv. Disse friarealer kan få en mere styret karakter med klippet græs, bærbuske og frugttræer, der giver en mere havepræget karakter.



Figur 4: Eksempel på areal til opsamling af regnvand i forbindelse med større regnmængder, der det meste af året kan bruges som fodboldbane. Østerbro, Odense.

Det fælles grønne friareal i boligklyngerne kan gives hver sin karakter, både i indhold, udformning og beplantning.

Planen giver en fleksibilitet, der muliggør forskellige størrelser og karakter af private udearealer til rækkehusene. Til nogle af husene kan der afgrænses traditionelle private haver med plænegræs og afgrænsende hække. Til andre af husene er der mulighed for at etablere en privat terrasse og lade den grønne kile grænse helt op til terrassen. Derved får man en grøn herlighedsværdi uden at skulle passe sin egen private have. Disse muligheder bidrager til at skabe variation i udtrykket i boligområdet og samtidig appellere til forskellige beboertyper og dermed skabe en mangfoldig befolkningssammensætning i boligområdet.

Planen sikrer dog en mulig udstykning, hvor alle boliger kan få en grund på minimum 250 m².

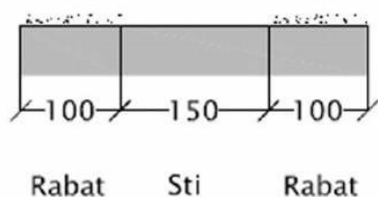
Mod det åbne land mod øst og nord samt mod Kertemindevej skal boligområdet skærmes af et beplantningsbælte. Mod Kertemindevej og mod nord vil der være tale om et nyt beplantningsbælte bestående af udvalgte egnstypiske og hjemmehørende arter. Mod øst afskærmes området i forvejen af et beskyttet dige med beplantning. Planen sikrer, at dette dige bevares, men også at det kan suppleres med ny beplantning så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt inden for gældende regler og hensynet til digets naturværdi og kulturhistoriske værdi.

Vej, sti og parkering

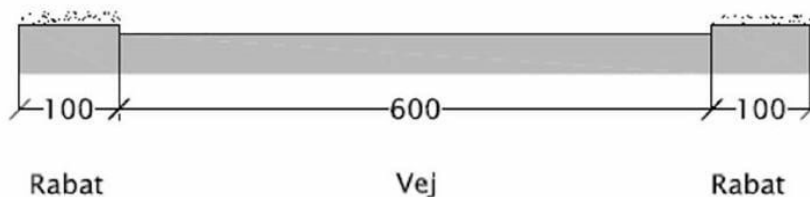
Det nye boligområde får vejadgang fra Kertemindevej – dvs. området inden for nærværende lokalplan og området omfattet af lokalplan 319 får én samlet vejadgang.

Boligområdet betjenes via en stamvej, der ligger parallelt med Kertemindevej. Fra stamvejen etableres 3 boligveje i loops, der sikrer at f.eks. renovationsbiler og lignende ikke skal bakke på boligvejene. Boligerne får vejadgang fra boligvejene.

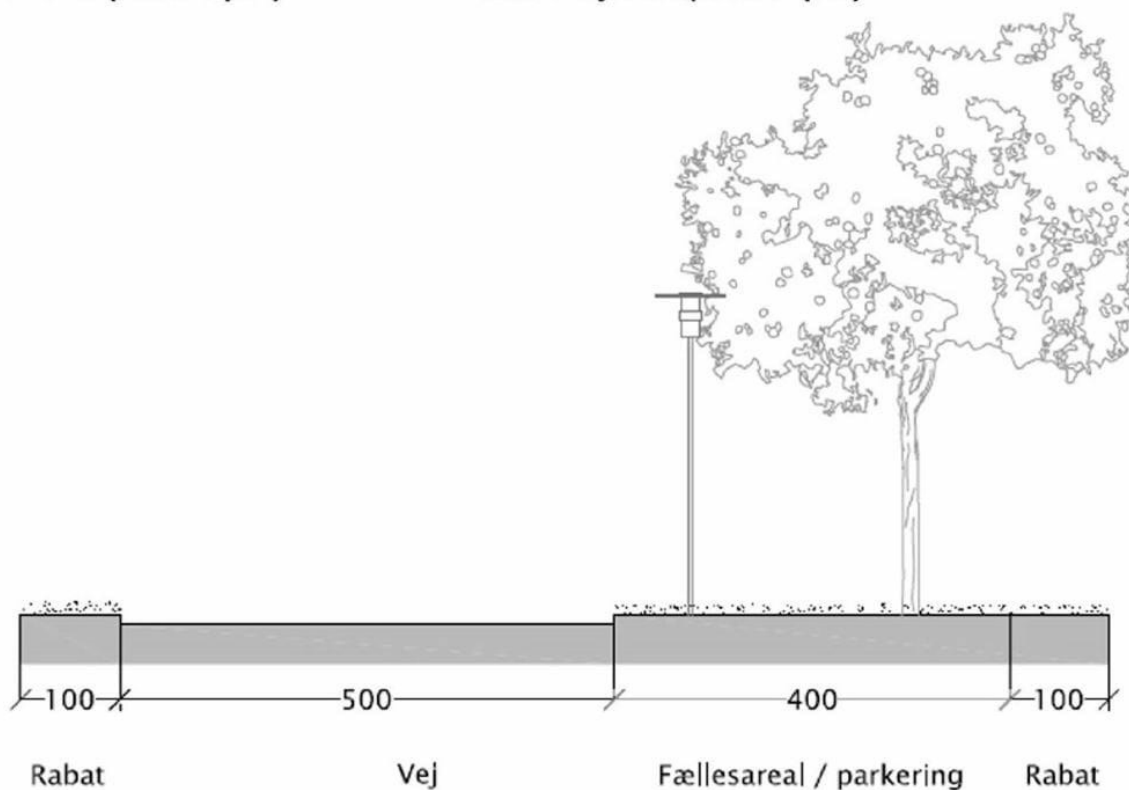
Vejene planlægges til lave hastigheder med max. 30 km/t. Der kan derfor laves hastighedsdæmpende foranstaltninger, som f.eks. hævede flader ved krydsninger. På den måde skabes et trafikalt trygt og sikkert område.



Stiprofil C-C (eksempel)



Stamvej A-A (eksempel)



Boligvej B-B (eksempel)

Figur 5: Eksempel på profiler for hhv. stiudlæg, stamvejen og boligvejene. Planen fastsætter at kørebanebredden for vejudlæg skal være min. 5 m og max. 6 m.

I lokalplanområdet er der allerede i dag etableret en dobbeltrettet cykelsti parallelt med Kertemindevej. Stien forbinder Flødstrup med Ullerslev, og fører skolebørn mod skole og idrætsfaciliteter syd for Odensevej. Der skabes tre stiforbindelser fra boligvejene til denne stiforbindelse.

Der planlægges en nord-syd gående hovedsti midt i boligområdet. Denne sti skal forbinde området på tværs for

gående og cyklister. Stien placeres, så den løber gennem de grønne kiler og de fælles friarealer i boligklyngerne og får dermed et varieret forløb.

Hovedstien skal også skabe en forbindelse til det nye rekreative naturområde nord for det nye boligområde samt forbindelse fra boligområdet til byen.

Til tæt-lav-bebyggelsen etableres 1 parkeringsplads ved boligen og ½ parkeringsplads pr. bolig som fællesparkering. Til parcelhusene etableres 2 parkeringspladser på egen grund.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Det er derfor vigtigt, at området planlægges, så risikoen for forurening af grundvandet minimeres, og så der også i fremtiden kan ske en naturlig nedsivning af regnvand i området, da regnvandet skal udgøre fremtidens drikkevandsressource.

Lokalplanen sætter derfor en række bestemmelser, der har til formål at beskytte grundvandet og maksimere nedsivningen. Flere af tiltagene er nævnt ovenfor: Det inkluderer udlæg af store grønne arealer i boligområdet og fastsættelsen af en maksimal befæstelsesgrad, altså en grænse for, hvor meget der må dækkes med overflader, som vand ikke uhindret kan trænge igennem.

Desuden fastlægger spildevandsplanen, at tag- og overfladevand fra befæstede arealer på den enkelte matrikel, skal nedsives på egen grund med overløb til offentligt regnvandssystem. Overfladevand fra veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til regnvandssystemet.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at udlægge arealer til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at udlægge grønne og sammenhængende friarealer mellem boligerne der binder området sammen, og
- at skabe et attraktivt boligområde med sammenhæng i materialevalg inden for de enkelte boligklynger

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 14a, Ullerslev by, Ullerslev og alle parceller der udstykkes fra denne ejendom. Lokalplanområdet dækker desuden over del af vejlitra 7000ag af Ullerslev by, Ullerslev.

2.2

Lokalplanområdet, der ligger i byzone, skal forblive i byzone.

§3 Anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer.

3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på kortbilag 2.

3.3

Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehusbebyggelse til helårsbeboelse med tilhørende friarealer.

Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhusbebyggelse til helårsbeboelse med

tilhørende friarealer.

§4 Udstykning

4.1

Udstykning skal ske efter den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2. Der må ske udstykning af grunde til boliger, storparceller, fælles friarealer, veje, stier og tekniske anlæg.

4.2

Der må inden for delområde I ikke udstykkes grunde til boliger, der er mindre end 250 m².

4.3

Der må inden for delområde II ikke udstykkes grunde til boliger, der er mindre end 700 m².

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Vej:

5.1

Området skal trafikbetjenes fra Kertemindevej med en vejadgang, som vist på kortbilag 3.

5.2

Stamvej A-A og boligvejene B-B udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

5.3

Stamvej A-A udlægges i en bredde på 8 m og med en kørebanebredde på min. 5,5 m og max. 6 m. Stamvejen skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.4

Boligvejene B-B udlægges i en bredde på 8 m og med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 6 m.

5.6

For delområde II gælder, at til hver boligparcel kan der etableres én overkørsel til boligvejene i en bredde på max. 5 m. For parceller nærmest stamvejen fastlægges placeringen af overkørslen til at være langs skel mod nabo, dvs. skel modsat skel mod stamvejen.

Stier:

5.7

Stierne X-X og Y-Y udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

5.8

Stien X-X udlægges i en bredde på 5 m og anlægges med en belægning på 3 m.

5.9

Stierne Y-Y udlægges i en bredde på min. 3,5 m og anlægges med en belægning på min. 1,5 m.

5.10

Øvrige stier kan anlægges i forbindelse med detailprojektering af de enkelte boligeta-per.

Ad § 5 stk. 3) De hastighedsdæmpende foranstaltninger skal sikre en hastighedsbegrænsning til maksimalt 30 km/t. Hvis der etableres hævede flader ved boligvængernes tilslutning til stamvejen, herunder også stamvejens overgang til boligvænger i nord og syd, vil der kunne sikres en afstand mellem hvert hastighedsbegrænsende element på 75 m. Dermed overholdes vejreglerne.

§6 Parkeringsforhold

6.1

Der gælder følgende parkeringsnorm inden for lokalplanområdet:

- Til hver åben-lav bolig skal der sikres plads til to parkeringspladser til biler på egen grund.
- Til hver tæt-lav bolig skal der etableres 1,5 parkeringspladser til biler, hvoraf 1 plads skal etableres i forbindelse med boligen og ½ plads kan placeres i forbindelse med fælles friarealer, og 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.

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 Belysning

7.1

Belysning langs områdets stamvej A-A skal være nedadvendt og armaturer må maksimalt have en lyspunktshøjde på 7 m over terræn.

7.2

Belysning på ubebyggede arealer og langs stier og boligveje skal være afskærmet og nedadvendt og må maksimalt

have en lyspunktshøjde på 4 m over terræn.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Ny bebyggelse skal placeres i princippet som vist på den retningsgivende illustrationsplan, der fremgår af kortbilag 4.

Delområde I

8.2

Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40 %.

8.3

Befæstelsesgraden for delområdet som helhed må ikke overstige 45 %.

8.4

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra bebyggelsens niveauplan. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over niveauplan.

8.5

Bebyggelsen skal holdes min. 2,5 m fra lokalplan- og delområdegrænser. Mod delområde II skal der holdes en min. afstand på 5 meter.

Delområde II

8.6

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

8.7

Befæstelsesgraden på den enkelte grund må ikke overstige 45 %.

8.8

Boligbebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra bebyggelsens niveauplan. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over niveauplan.

8.9

Bebyggelse, der ikke benyttes til beboelse (f.eks. carport, skur, mv.) må ikke gives en højde, der overstiger 3,5 m.

8.10

Bebyggelse til beboelse skal placeres så en facade eller gavl placeres mod boligvejen i en afstand af mellem 4,5 og 6 m fra vejskel målt til udhæng. Bebyggelse, der ikke benyttes til beboelse (f.eks. carport, skur, mv.) må ikke placeres nærmere skel mod vej end bygningen til beboelse. Integreret garage/skur må ikke fylde mere end 50 % af husets facade mod boligvejen.

8.11

Boligbebyggelsen (inkl. evt. integreret garage/udhus) skal holdes min. 2,5 m fra naboskel og skel mod sti og friarealer (målt til udhæng), bortset fra selvstændigt opført udhus, garage og lign., der kan placeres ned til 1 m fra skel (målt til udhæng).

Generel bemærkning: Inden der kan gives byggetilladelse, skal der af en landinspektør med beskikkelse fastlægges et niveauplan for den enkelte parcel målt ved husets hjørner i forhold til naturligt terræn.

Ad § 8 stk. 2 og 6) I Bygningsreglement 2018 angives reglerne for beregning af bebyggelsesprocenten. Her gælder det, at der for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, kun medregnes den del af arealet, der overstiger:

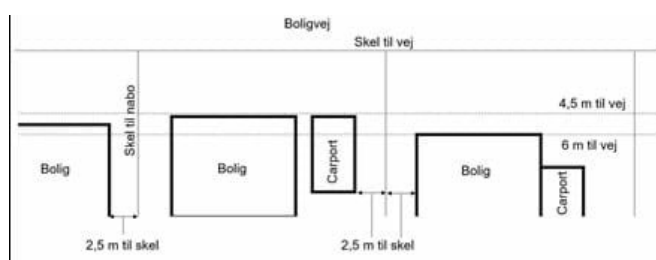
1. 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

2. 50 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel. Arealet af øvrige sekundære bygninger indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Ad § 8 stk. 3 og 7) Et områdes befæstede areal er den del af arealet, hvor der findes en belægning eller overfladebehandling, som hindrer naturlig nedsivning, og som dermed forøger overfladeafstrømningen (til kloak eller recipient). Befæstelse inkluderer både impermeable og semipermeable belægningstyper (f.eks. tagflader, fliser og fortove samt asfalt). Begrænsningen af befæstelsesgraden skyldes at boligområdet ligger oven på grundvandsressourcer, og det skal sikres, at der stadig sker en nedsivning af rent vand til undergrunden.

Ad § 8 stk. 10) Krav om at bebyggelse til beboelse kun må placeres med facade mod vej mellem 4,5 og 6 m fra vejskel skal sikre, at der langs boligvængerne skabes en bebyggelseskant langs vejen. Dette skal skabe en menneskelig skala på vejene, der gør området hyggeligt og attraktivt. At sekundær bebyggelse kun må ligge på linje med eller bag boligens facade mod vej skal sikre, at det først og fremmest er boligerne man ser langs vejen i stedet for skure, carporte, garager mv. Dette igen for at skabe et hyggeligt og imødekomende miljø på boligvejene.

Illustration af krav til bebyggelsens placering:



§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1

Facader på boliger må kun fremstå som blank mur i tegl, som vandskuret/pudset mur eller i træ. Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 5, sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.2

Tagbeklædningen på boliger må kun fremstå i tagsten, i træ eller med beplantning, f.eks. sedumtag, græs, mos eller lignende.

9.3

Tagbeklædningen må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Bestemmelsen gælder ikke for anlæg til indvinding af solenergi, jf. § 9.6.

9.4

Sekundære bygningers facader og tag må kun fremstå i tegl, træ, skifer, eternitskifer, cementfiber uden struktur eller lodrette metalplader i stål eller aluminium udført med fals eller trapezprofil - legehuse og drivhuse er undtaget. Tag må endvidere fremstå i tagpap og plastik. Metalplader må ikke være reflekterende. Malede flader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala, jf. bilag 5, sort, hvid eller disses farvers blanding.

9.5

Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

9.6

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen. På flade tage må anlæggene etableres med en hældning ift. vandret på op til 45 grader.

9.7

Skiltning må kun ske i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet og med maksimale dimensioner på 20 x 30 cm. Der må ikke opsættes flere end to skilte på hver ejendom, dog max. ét skilt pr. virksomhed.

For delområde I gælder desuden følgende:

9.8

Inden for hver boligklynge, som afgrænset på kortbilag 3, skal bebyggelsen fremstå ensartet i facade- og

tagmaterialer.

9.9

Boligklyngerne skal adskille sig fra hinanden i arkitektur via, materialer og/eller farver og/eller udformning i højder og/eller tagudformning, så den enkelte klynge får hver sin karakter.

9.10

Tage må ikke udføres med valm.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1

Der skal udlægges grønne kiler med en principiel udstrækning som vist på kortbilag 3. De grønne kiler udlægges i enggræs med mulighed for lavninger til regnvandshåndtering og spredt beplantning i form af solitære træer, samt buskbeplantning med en maksimal højde på 1,5 m.

Dele af de grønne kiler kan dog udlægges som haver til boligerne jf. den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2. De dele, der udlægges som haver, skal ikke udlægges i enggræs.

10.2

Der skal udlægges grønne fælles friarealer i hver boligklynge med en principiel udstrækning som vist på kortbilag 3. Friarealerne skal udlægges i enggræs og/eller klippet græs med mulighed for etablering af mindre områder med belægning, der understøtter aktivitets- og opholdsområder. Friarealerne kan desuden beplantes med træer og buske. Karakteren af friarealerne kan differentieres, så de får hver sin karakter for hver boligklynge.

10.3

Beplantning inden for de grønne kiler og de fælles friarealer må kun være i form af hjemmehørende og egnstypiske arter, jf. plantelisten på bilag 6.

10.4

Det på kortbilag 3 markerede sten- og jorddige må ikke fjernes og må kun i mindre omfang suppleres med ny beplantning.

10.5

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn. Terrænreguleringer tættere på skel mod nabo end 0,5 m er ikke tilladt, undtaget i skel mellem boliger/boliggrunde, hvor boligernes gulvkoter er forskudt i højden. Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:1. Undtaget herfra er terrænregulering til etablering af anlæg til håndtering af overfladevand på fælles friarealer.

10.6

Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej må ikke placeres nærmere skel end 0,5 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn på op til 1 m, hvis trådhegnet placeres bag det levende hegn ift. skel.

10.7

Der må ikke ske oplag eller opbevaring af uindregistrerede biler, campingvogne, både, trailere eller lignende inden for området udlagte fællesarealer, herunder vejarealer, fælles parkeringsarealer samt grønne områder.

Grundvand

10.8

Veje og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning af overfladevand til kloak (spildevandssystemet). Alternativt kan vandet opsamles og afledes særskilt til regnvandssystemet med forudgående dokumenteret rensning.

10.9

Overfladevand fra tage og terræn (med undtagelse af veje, parkeringspladser og kørearealer) skal så vidt muligt nedsives på egen grund. I delområde I kan denne nedsivning alternativt ske i de fælles friarealer eller grønne kiler.

§11 Afskærmende foranstaltninger

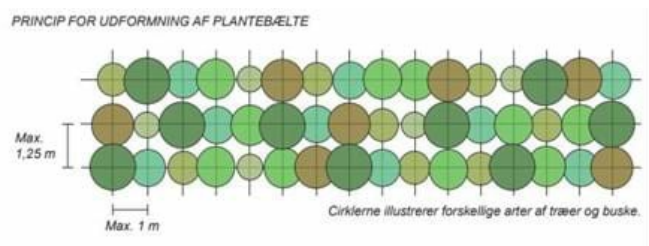
11.1

Der skal etableres afskærmende plantebælter med en placering som vist på kortbilag 3. Plantebælterne skal etableres med tre rækker beplantning med en rækkeafstand på højst 1,25 m og en intern planteafstand på højst 1 m. Beplantningsbæltet må ikke beskæres til dimensioner, der afviger fra: bredde min. 3 m. x højde min. 3 m. Plantebælterne må kun bestå af træer og buske af traditionelle skovbryns- og læhegnsarter, som fremgår af bilag 6.

11.2

Der skal etableres afskærmende foranstaltninger langs Kertemindevej til sikring af boliger mod støj fra vejtrafikken, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, hvis det ved en støjberegning vises, at støjniveauet ellers ikke kan overholde grænseværdierne.

Princip for plantebælter:



§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1

Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

12.2

Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at boliger og primære udendørs opholdsarealer ikke bliver påvirket ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Dette skal godtgøres ved en støjberegning.

12.3

Beplantningsbælter efter § 11 stk. 1 skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter ibrugtagning af boliger i delområdet. Beplantningsbælter kan etableres etapevis ved beplantning af den del af et beplantningsbælte, der ligger i tilknytning til en samlet udstykning.

12.4

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer og parkeringsarealer. Fælles friarealer kan etableres etapevis, så de følger en eventuel etapevis udbygning af boligerne.

12.5

Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

§13 Grundejerforening

13.1

Inden for hvert af lokalplanens delområder I og II skal der senest i forbindelse med udstykning af ejendomme til boligformål inden for de respektive delområder, eller når Byrådet kræver det, oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for de respektive delområder.

13.2

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer.

13.3

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Der kræves oprettet to grundejerforeninger inden for lokalplanområdet. Én for rækkehusbebyggelsen i delområde I og én for parcelhusboligerne i delområde II. I Delområde II skal der etableres en fælles grundejerforening for de 7 parcelhusgrunde inden for lokalplanområdet, sammen med de 13 parcelhuse lige syd for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen for delområde I kræves kun oprettet, hvis området udstykkes til ejerboliger.

Grundejerforeningerne skal hver især stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for de respektive delområder. Det betyder f.eks., at grundejerforeningen for boligerne i delområde I og II skal stå for/afholde udgifter til, at vedligeholde alle vejarealer, parkeringspladser, stier, og grønne områder og andre fælles friarealer, der ligger inden for afgrænsningen af delområde I og II.

§14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

Lokalplan nr. 319 for et boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der omfattes af nærværende lokalplan, som afgrænset på kortbilag 1.

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.

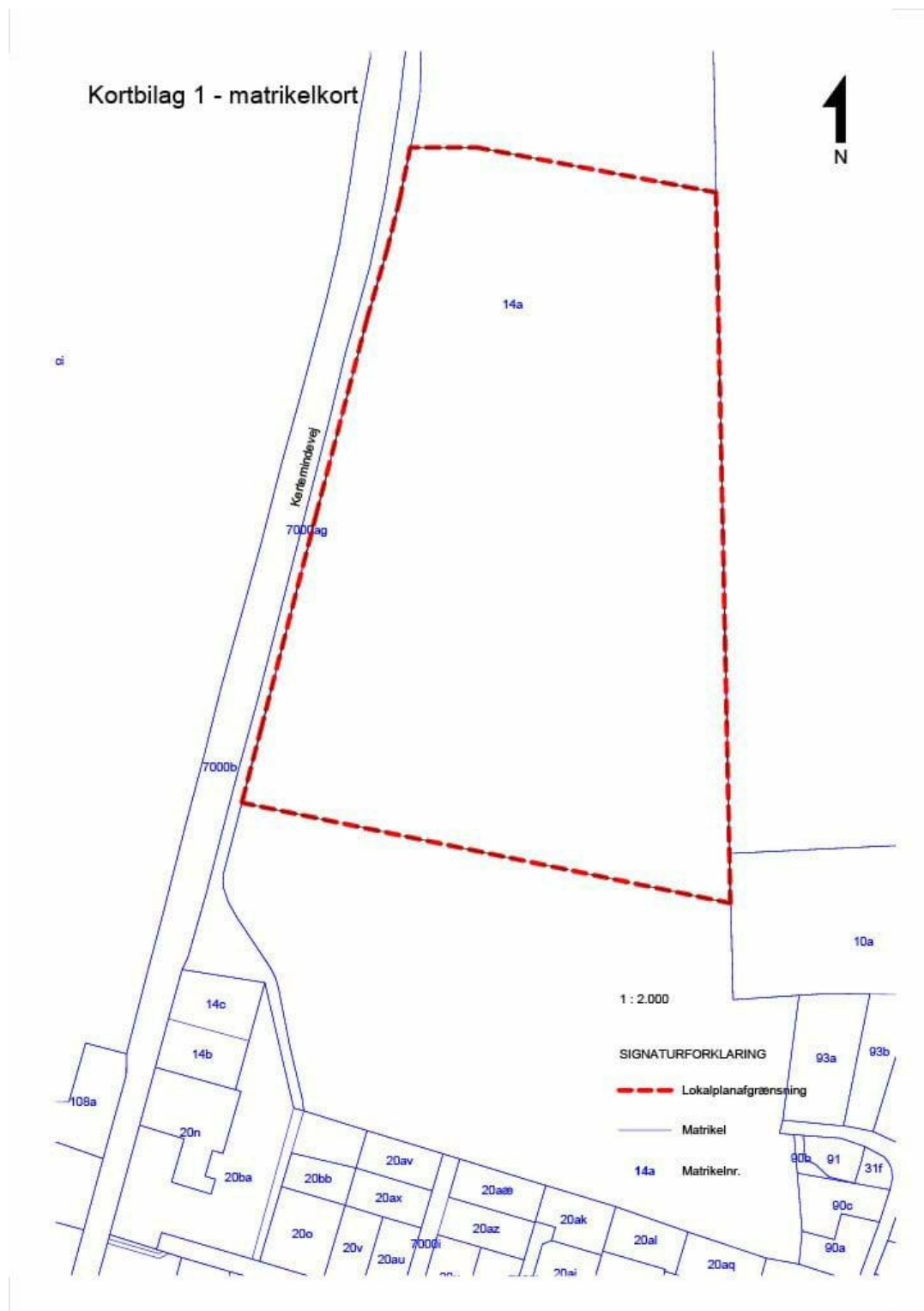
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

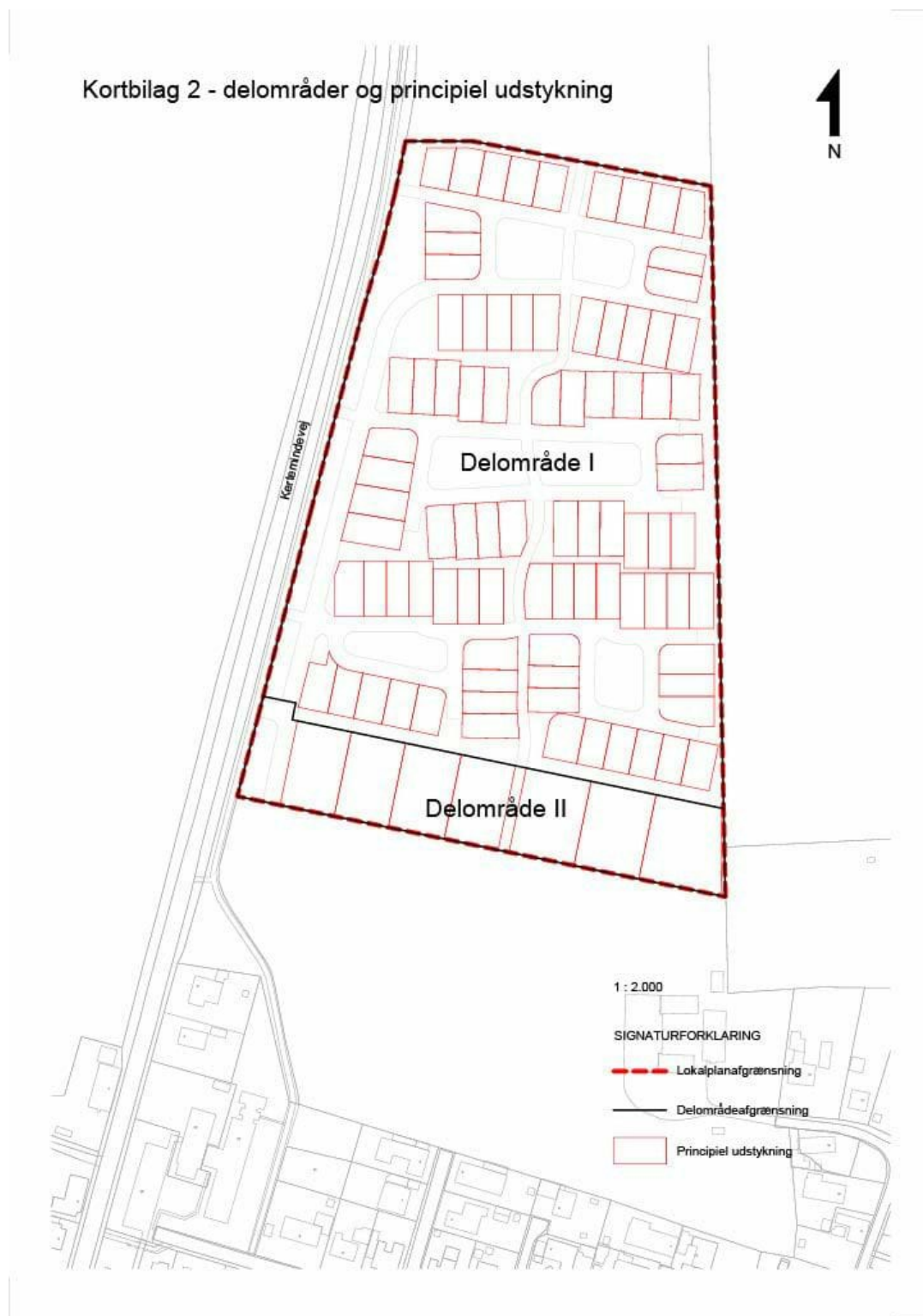
Bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2- Delområde afgrænsning



Kortbilag 3 - Områdeopdeling



Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



Bilag 6 - Planteliste

DANSK NAVN / LATINSK NAVN

Ask: <i>Fraxinus excelsior</i>	Rose, klit-: <i>Rosa pimpinellifolia</i>
Avnbøg: <i>Carpinus betulus</i>	Rose, æble-: <i>Rosa rubiginosa</i>
Benved: <i>Euonymus europaeus</i>	Røn, alm.: <i>Sorbus aucuparia</i>
Birk, dun-: <i>Betula pubescens</i>	Slåen: <i>Prunus spinosa</i>
Birk, vorte-: <i>Betula pendula</i>	Syren: <i>Syringa vulgaris</i>
Bævreasp: <i>Populus tremula</i>	Tørst: <i>Rhamnus frangula</i>
Bøg: <i>Fagus sylvatica</i>	Vrietorn: <i>Rhamnus catharticus</i>
Eg, stilk-: <i>Quercus robur</i>	Æble, vild: <i>Malus sylvestris</i>
Eg, vinter-: <i>Quercus petraea</i>	Ær: <i>Acer pseudoplatanus</i>
El, rød-: <i>Alnus glutinosa</i>	
Elm, storbladet: <i>Ulmus glabra</i>	
Fyr, skov-: <i>Pinus sylvestris</i>	
Gedeblad, dunet: <i>Lonicera xylosteum</i>	
Hassel <i>Corylus</i> : <i>avellana</i>	
Hvidtjørn, alm.: <i>Crataegus laevigata</i>	
Hvidtjørn, engriflet: <i>Crataegus monogyna</i>	
Hyld, alm.: <i>Sambucus nigra</i>	
Hæg, alm.: <i>Prunus padus</i>	
Kirsebær, fugle-: <i>Prunus avium</i>	
Kornel, rød: <i>Cornus sanguinea</i>	
Kvalkved: <i>Viburnum opulus</i>	
Lind, småbladet-: <i>Tilia cordata</i>	
Løn, spids-: <i>Acer platanoides</i>	
Navr: <i>Acer campestre</i>	
Pil, femhannet-: <i>Salix pentandra</i>	
Pil, grå-: <i>Salix cinerea</i>	
Pil, selje-: <i>Salix caprea</i>	
Pil, øret: <i>Salix aurita</i>	
Rose, blågrøn: <i>Rosa dumalis</i>	
Rose, hunde-: <i>Rosa canina</i>	

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under 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

Der er risiko for, 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. Der er ingen beskyttede fortidsminder eller fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for planområdet.

Der er gjort adskillige detektorfund fra yngre jernalder og middelalder på den sydlige del af arealet. I 2022 har Østfyns Museer gennemført udgravninger af bebyggelsesspor fra yngre bronzealder og middelalder syd for lokalplanområdet og indenfor delområde II. Resultaterne af de arkæologiske udgravninger, mængden af detektorfund og den nære beliggenhed til Ullerslev kirke øger risikoen for at støde på jordfaste fortidsminder på lokalplanområdets delområde I og II. Østfyns Museer anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af området for tidligst muligt i forløbet at få et overblik over de kulturhistoriske spor. 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.

Langs den østlige grænse til lokalplanområdet forløber et dige. Efter museumslovens § 29a følger det, at tilstanden af sten- og jorddiger ikke må ændres

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 (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende

lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil for slaget 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.

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

Det er en national interesse, at sikre rent og rigeligt drikkevand, og at den danske drikkevandsforsyning i dag og fremover er baseret på rent grundvand, der som udgangspunkt alene kræver en simpel vandbehandling.

Planområdet er omfattet af en række beskyttelsesforhold ift. grundvand. En større del af planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), grundvandsdannende oplande og indvindingsoplande fra Flødstrup og Ullerslev vandværker. Planområdet ligger uden for BNBO. I planen er der pga. grundvandsinteresser indtænkt større grønne arealer, der fastholder nedsivning i området. Parcelhusgrunde vil også kunne sikre en fortsat nedsivning, ligesom tagvand under visse forudsætninger kan nedsives. Det må imidlertid antages, at byudviklingen vil medføre en nedsættelse af grundvandsdannelsen i området. Derudover kan det ikke udelukkes, at byudviklingen medfører en forøget risiko for forurening af grundvandet medmindre de rette afværgeforanstaltninger sikres. Påvirkningen på grundvandsinteresserne vurderes i miljøvurderingen.

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

Lokalplanens område omfatter den ene halvdel af det primære byudviklingsområde i Ullerslev. Det er centrale mål ifm. byudviklingen, at

- Ullerslev skal være et godt og trygt sted at bo, hvor der tilbydes spændende og varierede bomuligheder i områder af høj kvalitet tæt på natur og rekreative områder.
- Byudviklingen i Ullerslev skal ske med hensyntagen til de store natur og miljøinteresser, der kendetegner randzonen omkring byen. Den grønne struktur skal være det styrende element i detailplanlægningen, og grundvandsbeskyttelsen skal prioriteres højt.
- Det fremtidige boligbyggeri i Ullerslev skal opføres som en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, så der sikres et varieret boligudbud, der kan tilfredsstille den til enhver tid værende efterspørgsel.
- Byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor der skal tages vidtstrakte hensyn til natur og miljø, hensigtsmæssige infrastrukturelle løsninger, energibesparende- og klimatilpassede løsninger, sundhedsfremmende tiltag samt løsninger til beskyttelse af grundvandet.

- Det er Byrådets mål, at boligområderne er unikke og udtrykker høj arkitektonisk kvalitet, der udnytter de landskabelige muligheder.

Denne lokalplan udmønter disse mål for planområdet.

Retningslinjer

I Kommuneplan 2021 er fastsat en række retningslinjer for planlægningen for byudvikling i Ullerslev generelt og for områderne langs Kertemindevej nord for Ullerslev specifikt. Denne lokalplan indarbejder alle disse retningslinjer for lokalplanområdet, der udgør halvdelen af det samlede byudviklingsområde nord for Ullerslev.

- Byudviklingen skal gennemføres med helhedsorienteret planlægning, hvor der lægges vægt på natur og miljø, bæredygtighed, klimatilpasning, tilgængelighed og kvalitet.
- I forbindelse med byudvikling mod det åbne land og mod grønne arealer skal der stilles krav til den landskabelige bearbejdning af byområdet i form af beplantninger, arronderinger samt grønne rekreative bufferzoner.
- Byudvidelse skal ske med boligbebyggelse på arealerne på begge sider af Kertemindevej, hvor der i det samlede areal er rummelighed til omtrent 300 boliger.
- De nye boligområder til åben-lav og tæt-lav bebyggelse i Ullerslev skal udvikles på baggrund af en samlet helhedsplan, der omfatter områderne på begge sider af Kertemindevej.
- Helhedsplanen for området langs Kertemindevej skal muliggøre, at byudviklingen kan ske i mindre etaper indefra den eksisterende by og ud af byen mod nord.
- Helhedsplanen og de nødvendige lokalplaner skal beskrive sammenhængen med de tilgrænsende boligområder og den grønne struktur, samt vise hvordan området kan trafikbetjenes på en bæredygtig måde.
- Nærmere afgrænsede arealer skal friholdes for bebyggelse, men integreres i helhedsplanen for de kommende boligbebyggelser. Denne overgangszone mellem boligområderne og de tilgrænsende naturområder skal indgå i planlægningen, så der sikres en klar afgrænsning mellem by og land.
- Sundhed skal fremmes gennem udlæg af grønne områder, stier og aktivitetspladser, orientering af bebyggelsen i forhold til udsigtsforhold og lys- og skyggepåvirkning, sikring af arkitektonisk kvalitet, reduktion af trafikstøj og etablering af funktioner til styrkelse af det sociale fællesskab.
- Ved lokalplanlægning og godkendelse af enkeltprojekter skal der lægges vægt på tilgængelighed, handicapvenlige løsninger, gode og sunde friarealer samt energivenlige-, klimatilpassede- og byøkologiske løsninger.
- Grundvandsbeskyttelse i forbindelse med planlægning for boliger skal ske i overensstemmelse med statens bekendtgørelse og vejledning for planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandværkers indvindingsoplande. Tilladelse til byggeri skal gives på vilkår, der sikrer grundvandsbeskyttelsen. Før der lokalplanlægges, skal kommunen fastlægge overvågningstiltag for grundvandet. For områderne på begge sider af Kertemindevej gælder følgende krav, der skal indskrives i lokalplanen:
 - Arealanvendelsen må alene være til boliger, institutioner eller administrativt erhverv; arealanvendelsen skal fastholdes i fremtiden. BNBO skal friholdes for en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening.
 - På eventuelt kommunalt ejede arealer skal tinglyses forbud mod brug af pesticider.
 - Der skal gennemføres oplysningskampagner for beboerne mod brug af pesticider.

- Området skal forsynes med fjernvarme eller anden klimavenlig opvarmningsform.
- Området skal kloakeres med skærpede vilkår til tæthed.
- Regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran, godkendt af grundvandsmyndigheden.
- Faskiner til nedsivning af tagvand skal etableres til sikring af grundvandsdannelsen.
- Tagmaterialerne må ikke forurene tagvandet (undgå blyinddækning, tjære eller kobbertagreder).
- Overfladevand fra veje og parkeringsarealer skal opsamles og afledes særskilt med forudgående forbedret rensning.
- Eventuelle støjvolde skal etableres med ren jord.

I kombination med de i miljøvurderingen af planforslaget beskrevne afværgeforanstaltninger tager lokalplanen hånd om alle ovennævnte retningslinjer.

I en retningslinje for byudviklingen fastsættes den samlede rummelighed for boliger langs Kertemindevej (begge sider) til omtrent 300 boliger. Ifm. detailplanlægningen er denne rummelighed nedjusteret væsentligt til ca. 180 boliger. Det skyldes behovet for at sikre grundvandsressourcen og ansvarlig håndtering af overfladevandet. Der skal med andre ord friholdes større arealer end først antaget for at sikre en fornuftig nedsivning af regnvand i området.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 2.B.9. Område 2.B.9 er udlagt til boligområde.

For rammeområdet er fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 30% for åben-lav boligbebyggelse, og 40% for tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 319 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

Zonestatus

Området ligger i byzone, og forbliver med denne lokalplan i byzone

Planlægning i kystnærhedszonen

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

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Ca. 250 m nord for planområdet ligger områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af mose. Grundet afstanden til området vurderer planen ikke at påvirke de naturbeskyttede områder.

Øst for planområdet område er der nord-sydgående beskyttede diger. Kun ét dige (det østlige) er omfattet af lokalplanen, da det ligger på plangrænsen. Planen fastsætter, at eksisterende diger skal fortættes med yderligere, hjemmehørende beplantning for at skærme byområdet mod det åbne land. Det vurderes at kunne styrke digernes naturværdi. Det kan dog også have en negativ påvirkning på digets kultur- og landskabsværdi. Eksisterende levende hegn på et dige kan udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske uden tilladelse. Omfattende indplantning kræver dispensation.

Vej og trafik

Veje

Lokalplanområdet ligger langs Kertemindevej nord for Ullerslev. Kertemindevej betjener den overordnede trafik mellem Ullerslev og Kerteminde. Kertemindevej er tilsluttet Odensevej i et vigepligtsreguleret kryds, med Odensevej som primær vej. Odensevej er den primære kommunevej mellem Nyborg og Odense. Indenfor tættere bebygget område er Kertemindevej en 2-sporet vej med brede kantbaner og fortove i begge vejsider. Strækningen er vejbelyst. De generelle hastighedsbegrænsninger på 50 km/t i by og 80 km/t i åbent land er gældende.

Det fremtidige boligområde er placeret langs begge vejsider af Kertemindevej. Nyborg Kommune ønsker at byzonen justeres, således at hele lokalplanområdet vil være beliggende inden for tættere bebygget område, med den generelle hastighedsbegrænsning på 50 km/t.

Lokalplanområdet planlægges tilsluttet til Kertemindevej med en enkelt vejtilslutning. På sigt ønskes der planlagt for et boligområde på den vestlige side af Kertemindevej også. Her planlægges ligeledes en enkelt vejtilslutning, placeret ca. 40 m syd for vejtilslutningen til nærværende lokalplanområde.

Der planlægges 7 nye parcelhusgrunde samt 90 nye tæt-lav grunde. Parcelhusgrundene kobles til boligvejen som ligger lige syd for lokalplanområdet, vejen etableres som blinde vænger. Tæt-lav boligerne placeres på grunden med 3 boligveje som kobler sig til stamvejen, boligvejen udformes således at det er muligt at køre rundt om et fælles fri areal, hvor boligerne ligger i kanten heraf. Stamvejen er placeret parallelt med Kertemindevej.

Både stamvej og boligvænger udlægges som private fællesveje. Der sikres hastighedsdæmpende foranstaltninger, så der kan skiltes med 30 km/t. Hastighedsdæmpende foranstaltninger kan f.eks. være hævede flader ved boligvængernes tilslutning til stamvejen, herunder ved stamvejens overgang til boligvænger i nord og syd.

Stamvej og boligvænger udlægges i 5-6 meters bredde. Langs boligvænger kan der etableres kantstensparkering og/eller græsabat med træer.

Stier

Mellem Ullerslev og Flødstrup er der anlagt dobbeltrettet cykelsti med belysning. Stien er anlagt langs østlige vejside af Kertemindevej. Umiddelbart syd for bygrænsen er etableret stitilslutning med forbindelse fra de brede kantbaner på Kertemindevej til den dobbeltrettede sti.

Der planlægges internt stiforløb centreret i boligområdet med forbindelse på tværs af alle vænger. Stien forbinder i nord til det rekreative område nord for udstykningen. Stitrafikanter fra planområdet kan via stamvejen tilgå den dobbeltrettede sti langs Kertemindevej.

Nye stier udlægges som fællessti med en bredde på min. 3 m.

Vejtrafik

Tællerresultat for Kertemindevej viser en ÅDT på 2.281 køretøjer/døgn (2020). Årsdøgntrafikken (ÅDT) betegner trafikmængden på et døgn, fundet som et gennemsnit af trafikmængden i et helt år. Retningsfordelingen fra måleresultatet viser 49 % i nordgående og 51 % i sydgående retning. Trafiktypen er sat til: Bolig-arbejdssted.

Nyborg Kommune har til planarbejdet bedt rådgivningsvirksomheden Niras vurdere den fremtidige trafik fra de nye boligområder. Kommunen har endvidere bedt Niras fremskrive trafikken på Kertemindevej til en situation i 2030 for at kunne vurdere den samlede trafikbelastning på vejen, når hele planområdet er udbygget.

Niras vurderer den samlede trafik for boligområderne (både vest og øst for Kertemindevej) til at være 513 køretøjer pr. døgn (ÅDT). Trafikmængderne på vejen i øvrigt er fremskrevet til 2030 med 1,5 % p.a. I vurderingen af den fremtidige trafik på Kerteminde vej kigges på hhv. strækningen nord for de nye vejtilslutninger og syd for de nye vejtilslutninger. Der er opsat to scenarier for den fremtidige trafik. Et, hvor trafikken fra det nye boligområde fordeler sig i retninger efter den nuværende trafikfordeling på Kertemindevej, dvs. med 49 % i nordgående retning og 51 % i sydgående retning. Og et, hvor trafikken primært orienteres mod den sydlige strækning ud fra antagelse om, at 80 % af trafikanterne primært vil være pendlere som søger mod syd til Odensevej eller Fynske Motorvej.

Resultaterne fremgår af nedenstående tabeller.

Strækning	ÅDT 2020	ÅDT 2030	Tilført ny trafik	Trafik 2030
Kertemindevej nord for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	254	2.901
Kertemindevej syd for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	259	2.906

Tabel: Trafiktal (ÅDT), talt eller fremskrevet for de enkelte strækninger på Kertemindevej. Retningsfordeling iht. tællerresultat.

Strækning	ÅDT 2020	ÅDT 2030	Tilført ny trafik	Trafik 2030
Kertemindevej nord for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	103	2.750
Kertemindevej syd for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	410	3.057

Tabel: Trafiktal (ÅDT), talt eller fremskrevet for de enkelte strækninger på Kertemindevej. Retningsfordeling 20/80.

Kertemindevejs kapacitet på 1.672 køretøjer i timen, for hver retning. I dag er der en trafikintensitet på ca. 159 biler/retning i spidstimen. Fremtidig trafik forventes dermed højest at udgøre ca. 217 biler/retning i spidstimen på Kertemindevej. Dermed vurderes der at være rigeligt med kapacitet på Kertemindevej, så den forventede mertrafik kan afvikles på tilfredsstillende vis. Der beregnes desuden det højeste serviceniveau for trafikafviklingen fra vejtilslutningerne fra boligområdet til Kertemindevej. Samlet set vurderes mer-trafikkens indflydelse at blive så lav, at den næppe er registrerbar eller forventes at give anledning til problemer med trafikafviklingen, hverken på Kertemindevej eller ved den nye vejtilslutninger til lokalplanområdet.

Vurderet på baggrund af trafik tal og forventet trafik fra lokalplanområderne vurderes forsatte T-kryds, som den rette løsning for tilslutninger til Kertemindevej.

I tallene tages der ikke højde for en fremtidig byudvikling vest for Kertemindevej, som der er udlagt med Kommuneplan 2021, der skal derfor ske en ny vurdering i forbindelse med planlægningen heraf.

Trafikplan og kollektiv transport

De nærmeste busstoppesteder ligger på Kertemindevej ca. 250 m fra adgangsvejen til de nye boligområder. Dette stoppested betjenes i 2020 af Fyn Bus rute 920 (regionalrute Kerteminde-Nyborg-Ringe-Faaborg), rute 833U/833 (regionalrute Munkebo-Kerteminde-Ullerslev-Nyborg) og 680 (kommunalrute Ullerslev-Mullerup-Kissendrup-Langtved). På Odensevej ca. 400 m fra adgangsvejen til de nye boligområder er der stoppested, der i 2020 betjenes af Fyn Busrute 195 (regionalrute Odense-Langeskov-Nyborg), rute 819U/819 (regionalrute Nyborg-Ullerslev-Langeskov-SDE-KOLD), rute 809U/809 (regionalrute Nyborg-Ullerslev-Langeskov-Mulernes-SDE) og 830U (regionalrute Marslev-Langeskov-Ullerslev-Nyborg).

Støjforhold

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_A. Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Støj fra vejtrafik

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der

endvidere krav om at støj indendørs ikke må overstige L 33 dB. Se tabellen nedenfor.

L _{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

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 2021 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.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en vejledende beregning af støjbelastningen af det planlagte boligområde. Beregningen tager udgangspunkt i en trafiksituation i 2030 for vejtrafikken på Kertemindevej. Til beregningen er brugt programmet N2kR-TC Version 1.1.

Ved en trafikmængde på ÅDT 3.100, beregnes et støjniveau på L 57 – 62 dB i boligområdet, afhængig af placering af de nærmeste boliger til Kertemindevej. Ved ejendomme hvor grunden ligger mindre en 15 meter fra Kertemindevej, viser den orienterende beregning, at ved opsætning af en støjskærm med en højde på 1,5 meter, vil dette sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi på L 58 dB for trafikstøj i hele boligområdet.

Grundet den store spredning i støjbelastningen i boligområdet fra trafikken på Kertemindevej skal der ifm. projekteringen af området udarbejdes et nærmere støjnotat som anskueliggør, hvor der eventuelt bør opføres støjskærme. Dette notat skal også tage højde for en fremtidig byudvikling vest for kertemindevej, da talende herfor ikke er medregnet.

Støj fra virksomheder

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af planområdet. Nyborg Kommune vurderer på den baggrund, at nye boliger ikke kan blive belastet med støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet 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.

Lokalplanens bebyggelse begrænses til maksimum 8,5 m i højden, hvorfor bebyggelsen ikke vurderes at kunne blive påvirket af røg, støv eller anden luftforurening, som den eksisterende bebyggelse ikke påvirkes af.

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

derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Området ligger i øjeblikket inden for Vibeskolens (afdeling Ullerslev) distrikt.

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Den sydligste del af lokalplanområdet i eksisterende byområde er fælleskloakeret. Den resterende del, der i dag er landbrugsjord er planlagt til at blive spildevandskloakeret. Området skal kloakeres med skærpede vilkår til tæthed. Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Der skal som udgangspunkt etableres faskiner til nedsivning af tagvand til sikring af grundvandsdannelsen, dvs. nedsivning af vand fra tage skal finde sted, hvor det er geologisk og teknisk muligt og ikke giver anledning til afsmitning af stoffer fra tage og nedløbsrør mv. Tagmaterialerne må ikke forurene tagvandet (undgå bl.a. blyinddækning, tjære eller kobbertagreder).

Hvis det ikke er muligt at nedsive tagvand samt vand fra terrasser mv. på egen grund, vil andre lar-løsninger søges anvendt, hvis det kan ske uden risiko for forurening af drikkevandsressourcen.

Da der er værdifuldt grundvand i området vil der ikke kunne opnås tilladelse til nedsivning af vand fra vej- eller parkeringsarealer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område der forsynes med vand fra Ullerslev Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

Lokalplanen indarbejder bæredygtige principper for byudviklingen inden for en række temaer.

- Planen giver mulighed for at bygge i træ og med "grønne tage", hvilket er bæredygtige byggematerialer sammenholdt med mere konventionelle materialer, såsom f.eks. beton.
- Planen sikrer afværgeforanstaltninger, der sikrer fortsat grundvandsdannelse samt beskyttelse af grundvandsressourcen mod forurening. Ift. den nuværende anvendelse som landbrugsareal med antaget pesticidforbrug er det en forbedring ift. risikoen for nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.
- Planen sikrer integration af stiforbindelser til bløde trafikanter, der muliggør hurtig adgang til indkøb, skole, idræt mv. i Ullerslev by.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanområdet ligger ca. 1,3 km fra kommunegrænsen til Kerteminde Kommune og ca. 4 km til Langeskov i Kerteminde Kommune. På grund af planens formål om at udlægge et nyt boligområde og områdets lokale udstrækning vurderes planen ikke at kunne påvirke nabokommunerne væsentligt, herunder Kerteminde Kommune.

Servitutter

Der forløber igennem lokalplanområdets nordlige del en nordvest-sydøst gående højspændingsluftledning. Luftledningen ejes af Vores Elnet A/S. Luftledningen er sikret ved deklaration fra 1963 på ejendommen omfattet af lokalplanområdet. En udbygning som foreskrevet i lokalplanen forudsætter nedgravning af luftledningen igennem planområdet.

International naturbeskyttelse

Planområdet består af arealer, der i dag benyttes som landbrugsjord. 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 lokalplanområdets lokale udstrækning og afstanden til Natura2000 områderne ikke, at planen kan påvirke Natura2000 områderne.

Der er ikke konstateret tilstedeværelse af truede eller beskyttede dyre- eller plantearter indenfor planområdet. Omkring 450 m vest for lokalplanområdet er der konstateret tilstedeværelsen af den rødlistede art rørsanger (fugl). Nyborg Kommune vurderer ikke at planen kan påvirke den rødlistede art, da områdets nuværende anvendelse til landbrug ikke giver leve- eller ynglesteder for fuglen. Endvidere vurderes anvendelsen til boligformål i denne afstand til fundstedet ikke at kunne påvirke arten.

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.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Ullerslev og er ikke i risiko for oversvømmelse fra Vindinge Å eller Bondemosen/Ullerslevgrøften. I planlægningen af området er der sikret en relativ ekstensiv arealudnyttelse samt en maksimal belægningsprocent på 45 for at sikre fortsat gode forhold for nedsivning af regnvand af hensyn til såvel håndtering af større mængder regnvand som for at sikre fortsat grundvandsdannelse i området.

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

Planen giver mulighed for, at der indrettes de nødvendige faciliteter til opstuvning og nedsivning af overfladevand i området, hvorfor det vurderes, at planen, med de indarbejdede afværgeforanstaltninger, sikrer tilstrækkelige muligheder for at håndtere stigende nedbørsmængder.

Det er vigtigt at have fokus på det stigende terrænnære grundvand. Ved en nuværende ti års hændelse vil vandet for ca. halvdelen af området stå i grundvandet 0,5 m under terræn. Dette kan derfor med tiden nedsætte muligheden for at nedsive overfladevand

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. I planen er der pga. grundvandsinteresser indtænkt større grønne arealer, der fastholder nedsivning i området. Parcelhusgrunde vil også kunne sikre en fortsat nedsivning, ligesom tagvand under visse forudsætninger kan nedsives. Det må imidlertid antages, at byudviklingen vil medføre en nedsættelse af grundvandsdannelsen i området. Derudover kan det ikke udelukkes, at byudviklingen medfører en forøget risiko for forurening af grundvandet medmindre de rette afværgeforanstaltninger sikres.

Påvirkningen på grundvandsinteresserne vurderes derfor i miljøvurderingen. Her findes det, at det ikke kan afvises, at byudviklingen i planområdet kan medføre en væsentlig negativ påvirkning af områdets drikkevandsressource, såfremt der ikke stilles krav om afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag. Der opstilles derfor en række afværgetiltag, hvoraf nogle kan reguleres gennem nærværende lokalplan:

- Der fastsættes en maksimal belægningsgrad på 45%.
- Der sikres lokal nedsivning af regnvand, undtaget fra veje, parkeringspladser og kørearealer, her skal arealerne være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til regnvandssystemet.
- Der sættes bestemmelser for indretning af arealer til opbevaring af elementer med forureningsrisiko.
- Der stilles tekniske krav til rør og membran ifm. vandhåndtering og kloakker.

Når de anførte forslag til afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag indføres, vurderes det, at påvirkningen vil være af ikke-væsentlig karakter. Der henvises endvidere til, at der kan opnås en positiv påvirkning i og med, at arealet omlægges fra konventionel landbrugsdrift med antaget pesticidbrug og til boligformål, der som udgangspunkt ikke truer grundvandet.

Miljøvurdering af lokalplan nr. 337 for en tæt-lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev

Lokalplan nr. 337 giver mulighed for at opføre ca. 90 tæt-lav boliger, samt udstykke 7 åben-lav parcelhusgrunde øst for kertemindevej i Ullerslev, planen er en fortsættelse af udstykningen lige syd for området, hvor der udstykkes 13 parcelhus grunde

Nyborg Kommune vurderer, at planen er omfattet af miljøvurderingslovens¹ § 8, stk. 2, da det er en plan, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, og at det ikke kan udelukkes, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er på den baggrund truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.

Nærværende miljørapport beskriver og vurderer de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af planen. Miljøvurderingens gennemføres som en vurdering af, om, og i hvilket omfang, forslaget til kommuneplantillægget og lokalplanen forventes at medføre væsentlige indvirkninger på de udpegede miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningsrapporten, herunder som en vurdering af, hvorvidt planforslagene antages at fremme eller udgøre en hindring for realisering af de miljø- og naturmålsætninger, som er beskrevet i nationale strategier og handlingsplaner.

1 Ikke-teknisk resume

Nyborg Kommune har foretaget en afgrænsning af indholdet af miljørapporten. Den er præsenteret i "Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af lokalplan nr. 337 for en tæt-lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev" (12.05.2022). Ifm. afgrænsningen er det vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning inden for miljøfaktorerne Befolkningen og menneskers sundhed (vejtrafikstøj), Vand (grundvand og regnvand) og Landskaber (landskaber og diger).

Dette afsnit præsenterer hovedindholdet i miljørapporten, herunder de vigtigste konklusioner. Se de enkelte afsnit i rapporten for nærmere oplysninger om de enkelte temaer.

1.1 Miljøforhold i området

Planområdet består af arealer i landbrugsdrift. Arealerne ligger nord for Ullerslev by langs indfaldsvejen Kertemindevej. Byudviklingen kan ske som naturlig forlængelse af eksisterende byzone.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 (lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM))

Planområdet er omfattet af en række udpegninger ift. grundvand, fordi området både ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og fordi det ligger tæt på vandboringer, der leverer vand til Flødstrup vandværk og Ullerslev vandværk.

Regnvand inden for planområdet skal ledes til et nyetableret bassin nord for planområdet. Samt overløbsvand fra faskinerne tilknyttet boligerne. Dette bassin skal kunne rumme overfladevand fra tage, veje, indkørsler og parkeringsarealer og skal kunne tage op til en 5-års hændelse. Bassinet har af- og overløb til den nærliggende mose, som afleder til Bøgeskov Bæk.

Der er ikke registreret værdifuld natur indenfor planområdet, men området ligger i nærheden af områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af sø- og mose. Nord for planområdet er i Kommuneplan 2022 afgrænset et lavbundsareal. Øst for planområde er der et nord-sydgående beskyttede dige.

Områderne langs Kertemindevej er påvirket af vejtrafikstøj fra strækningen. Et bælte på 25 m fra vejmidte til hver side af vejen er i Kommuneplan 2022 omfattet af en teoretisk støjkonsekvenszone.

1.2 Vurdering af miljøpåvirkningen

Støj (befolkningen og menneskers sundhed)

Niras vurderer den samlede trafik fra de nye boligområder (både vest og øst for Kertemindevej) til at være 513 køretøjer pr. døgn (ÅDT). Trafikmængderne på Kertemindevej i øvrigt er fremskrevet til 2030 med 1,5 % p.a. Antages det, at den nye trafik fra boligområderne primært orienteres mod den sydlige strækning ud fra en antagelse om, at 80 % af trafikanterne primært vil være pendlere som søger mod syd til Odensevej eller Fynske Motorvej, vil den maksimale trafikbelastning på Kertemindevej syd for vejtilslutningen til planområdet i 2030 være ÅDT 3.100.

Ved en trafikmængde på ÅDT 3.100 beregnes et støjniveau på Lden 57 – 62 dB i boligområdet, afhængig af placering af de nærmeste boliger til Kertemindevej. Det betyder, at der ved ejendomme hvor grunden ligger mindre en 15 meter fra Kertemindevej, nogle steder vil skulle opsættes en støjskærm med en højde på 1,5 meter, for at sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB for trafikstøj i hele boligområdet.

Lokalplanen sikrer ved bestemmelser om afværgeforanstaltninger, at der etableres støjskærme for at bringe støjpåvirkningen under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, der hvor det er nødvendigt. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt med overvågningstiltag.

Vand

Det kan ikke afvises, at byudviklingen i planområdet kan medføre en væsentlig negativ påvirkning af områdets drikkevandsressource, såfremt der ikke stilles krav om afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag. Når de anførte forslag til afværgeforanstaltninger, f.eks. sikring af nedsivning af tag- og overfladevand samt forbud mod nedsivning af vand, der kan være forurenset, f.eks. overfladevand fra vejarealer, og overvågningstiltag indføres, vurderes det, at påvirkningen vil være af ikke-væsentlig karakter.

COWI har foretaget en beregning af vandløbets hydrauliske kapacitet og anbefaler i den forbindelse et afløbstal på 1,0 l/s/ha., hvilket svarer til afledningen fra regnvandsbassinet. Jf. det tekniske notat vil dette bevirke, at vandstanden i vandløbet stiger med op til 6 cm. (vintermedianmaksimum) på en mindre strækning og inden for et område, der er angivet som beskyttet mose efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Konklusionen af robusthedsanalysen er, at der er begrænset oversvømmelsesrisiko og i øvrigt ingen erosionsrisiko. Omkring station 1800-2000 viser modellen, at der vil være moderate oversvømmelser allerede ved en nuværende vintermedianmaks-afstrømning. Dette betyder

også, at enhver øget tilledning af vand til vandløbet kan forventes at øge udstrækningen af oversvømmelserne på det pågældende sted.

Vandløbets kapacitet kan således siges at være opbrugt.

Det vurderes, at de angivne oversvømmelser ikke vil være til skade for vandløbet, samt at der i et moseområde må forventes tidvis våde forhold, og at en vandspejlsstigning på 6 cm ligger inden for bagatelgrænsen.

Landskaber

Hverken planområdet eller byudviklingsområdet som helhed ligger inden for et bevaringsværdigt landskabsområde. Det nærmeste bevaringsværdige landskab forløber syd om Ullerslev by (inkl. en større del af selve byområdet). Der vil være en påvirkning af landskaberne omkring Ullerslev ifm. byudviklingen. Det er imidlertid Nyborg Kommunes vurdering, at påvirkningen med de nedenfor beskrevne afværgeforanstaltninger ikke er væsentlige. Denne vurdering bygger på: 1) at der i høj grad er tale om en flytning af påvirkningen, altså, at den fremtidige bykant minder om den nuværende, der blot rykkes længere mod nord, og 2) at de bevaringsværdige diger ikke påvirkes negativt af planerne, da de sikres bevaret.

Der fastsættes i lokalplanen afværgeforanstaltninger, der dels skal sikre, at de bevaringsværdige diger bevares, dels at den nye bykant integreres harmonisk i landskabet. Det drejer sig konkret om bestemmelser om plantebælter mellem byudviklingsområdet og det åbne land samt bestemmelser om, at de beskyttede diger ikke må fjernes, og kun i mindre omfang må suppleres med ny beplantning.

Overvågning vurderes på den baggrund ikke at være relevant.

2 Afgrænsning af miljøvurderingen

Nyborg Kommune har foretaget en afgrænsning af indholdet af miljørapporten. Den er præsenteret i "Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af lokalplan nr. 337 for en tæt-lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev" (12.05.2022). 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. I tabellen herunder oplyses hhv. vurderingskriterier, indikatorer og databehov til denne vurdering, der vil ligge til grund for beskrivelsen i miljørapporten.

Tema	Vurderingskriterier	Indikatorer	Databehov
Befolkningen og menneskers sundhed	– Påvirkning af boliger og Opholdsarealer med vejtrafikstøj	Omfanget af påvirkningen af – Boliger ift. Miljøstyrelses vejledende grænseværdier – Opholdsarealer ift. Miljøstyrelses vejledende grænseværdier	Kvantitative i form af: – Trafiktælling fra Kertemindevej – Vurdering af fremtidig trafik i området – Vejledende støjberegning
Vand	Påvirkning af – Grundvandsdannelsen – Risiko for forurening af grundvandet – oversvømmelse af nedstrøms-beliggende arealer	Omfanget af påvirkningen af – Nedsivningen fra området – Risikoen for forurening af grundvandet – Omkringliggende arealer, herunder	Kvalitative og kvantitative i form af: – Beregning af ændret nedsivning – Vurdering af ændret risiko

	samt reduceret vandaflledning /dræning af omkringliggende jorde.	mose/rigkær samt landbrugsjorde.	
<i>Landskaber</i>	– Påvirkning af landskabet nord for Ullerslev, herunder eksisterende diger	Omfanget af påvirkningen af – landskabet nord for Ullerslev – genkendeligheden af eksisterende diger	Kvalitative og kvantitative i form af: – Vurdering af påvirkning af landskaberne evt. på baggrund af illustration

Nyborg Kommune som grundvandsmyndighed, naturmyndighed og miljømyndighed er vurderet til at være berørte myndigheder i miljøvurderingslovens forstand, og disse myndigheder har derfor været hørt i forbindelse udarbejdelsen af afgrænsningen af miljørapportens indhold. Der er ikke modtaget bemærkninger til afgrænsningen af rapportens indhold.

3 Beskrivelse af planenes formål og indhold

Det er lokalplanens primære formål at udlægge arealer til boliger i form af åbenlav og tæt-lav bebyggelse i sammenhæng med den eksisterende by i Ullerslev og det allerede planlagte boligområde i første etape.

Planen skal skabe sammenhængende friarealer mellem boligerne, der kan medvirke til at muliggøre nedsivning af regnvand og binde området sammen som grønne kiler med et stisystem, som også forbinder til et større naturområde nord for planområdet.

Lokalplanen skal skabe et attraktivt boligområde, hvor boligerne samles i mindre klynger omkring fælles friarealer. Der gives mulighed for variation i materialevalg boligklyngerne imellem, så hver klynge kan få sin egen karakter – både arkitektonisk og med den beplantning, der vælges i friarealerne.

Området disponeres med 4 boligklynger med plads til i alt ca. 90 tæt-lave boliger, samt en række parcelhuse med plads til 7 boliger i områdets sydlige del. Boligklyngerne bindes sammen af grønne kiler, hvor regnvand kan nedsive, så vidt muligt. Boligklyngerne omkranser lokale fælles friarealer/gårdrum, der kan indrettes til ophold og aktivitet, f.eks. legeområder mv.

En hovedsti løber gennem området og skaber god sammenhæng for cyklister og fodgængere mellem boligområdet og byen. Desuden forbinder hovedstien byen med naturområdet mod nord.

Der skabes en samlet vejadgang til boligområdet i sammenhæng med den første etape syd for planområdet fra Kertemindevej.

4 Miljøforhold i området

Planområdet og byudviklingsområdet består alene af arealer i landbrugsdrift. Arealerne ligger nord for Ullerslev by langs indfaldsvejen Kertemindevej. Byudviklingen kan ske som naturlig forlængelse af eksisterende byzone. Følgende relevante miljøforhold er gældende for området

4.1 Vand

Planområdet ligger lige udenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i en afstand af 200 - 400 m fra BNBO til boringer (DGU 147.882, DGU 147.886, DGU 147.246 og DGU 147.1364), der tilhører henholdsvis Flødstrup Vandværk og Ullerslev Vandværk. Indvindingsoplandene og de grundvandsdannede oplande til Ullerslev og Flødstrup Vandværk overlapper hinanden. Hele planområdet er omfattet af de to vandværkers indvindingsoplande.

Umiddelbart nord for projektområdet ligger en § 3 beskyttet mose. Vest herfor ligger Bøgeskov Bæk, som tillige er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven samt miljømålsat i statens Vandområdeplaner 2021-2027.

4.2 Landskab og naturinteresser

Planområdet består af arealer, der i dag benyttes som landbrugsjord. Der er ikke konstateret tilstedeværelse af truede eller beskyttede dyre- eller plantearter indenfor planområdet. Omkring 200 m vest for helhedsplanens område, og 450 m vest for lokalplanområdet, er der konstateret tilstedeværelsen af den rødlistede art rørsanger (fugl). Nord-nordvest for planområdet ligger områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af sø- og mose. Øst for helhedsplanens område er der et nord-sydgående beskyttede dige. Planen fastsætter, at eksisterende diger skal fortættes med yderligere, hjemmehørende beplantning for at skærme byområdet mod det åbne land. Det vurderes at kunne styrke digernes naturværdi. Det kan dog også have en negativ påvirkning på digets kultur- og landskabsværdi. Eksisterende levende hegn på et dige kan udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske uden tilladelse. Omfattende indplantning kræver dispensation.

4.3 Støj

Områderne langs Kertemindevej er påvirket af vejtrafikstøj fra strækningen. Et bælte på 25 m fra vejmidte til hver side af vejen er i Kommuneplan 2022 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.

5 Beskrivelse af alternativer

Nyborg Kommune finder ikke, at der er relevante alternativer til den foreslåede planlægning, der skal beskrives i en miljørapport.

Miljørapporten beskriver et 0-alternativ, hvor den planlagte byudvikling ikke finder sted. Derved synliggøres de sandsynlige væsentlige påvirkninger inden for de udpegede temaer ift. et baseline scenarie, hvor området fastholdes til landbrug.

I 0-alternativet sker der ikke en byudvikling på arealerne. Det betyder, at området fortsætter i landbrugsdrift. I dette alternativ sker der ikke ændrede påvirkninger af de udpeget temaer Befolkningen og menneskers sundhed ift. vejtrafikstøj, vand ift. påvirkning af dannelsen af grundvand i området eller ændret risiko for forurening af grundvandet, og der sker ingen påvirkning af landskabet i området.

Med den fortsatte landbrugsdrift i området vil grundvandet fortsat blive påvirket af denne anvendelse i form af nedsivning af pesticider mv. Med den løbende teknologiudvikling inden for landbrugssektoren må påvirkningen antages at være faldende over tid.

6 Sandsynlige miljøpåvirkninger, afværgeforanstaltninger og behov for overvågning

I det følgende beskrives de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger af planerne.

Påvirkningerne beskrives for hvert tema, der er identificeret i afgrænsningen af miljørapportens indhold. For hvert tema vurderes endvidere, hvilke afværgeforanstaltninger og eventuelle overvågningstiltag, der kan være nødvendige at igangsætte.

6.1 Støj - Befolkningen og menneskers sundhed

Trafikstøj kan have flere sundhedsmæssige konsekvenser, både på langt sigt og på kort sigt som det beskrives af Miljøstyrelsen:

"Trafikken er den væsentligste kilde til støjbelastningen i Danmark. Vejstøj kan ifølge WHO medføre gener som søvnproblemer, træthed, hovedpine, forøget blodtryk, hormonelle virkninger, stress og forøget risiko for hjertesygdomme. Der er også indikationer på, at børn, der udsættes for vedvarende ekstern støj, har risiko for indlæringsproblemer."

En lokalplan må som udgangspunkt ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, jf. planlovens § 15a stk. 1. En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{den} . Den udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Efter Bygningsreglement 2018 gælder der endvidere krav om at støjen indendørs ikke må overstige L_{den} 33 dB. Se tabellen nedenfor.

L_{den} i dB	Udendørs og på facader	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Boliger (og udendørs opholdsarealer)	58	46	33

Tabel: grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje" og Bygningsreglement 2018.

6.1.1 Vejtrafik

Tællerresultat for Kertemindevej viser en ÅDT på 2.281 køretøjer/døgn (tælling fra 2020). Årsdøgntrafikken (ÅDT) betegner trafikmængden på et døgn, fundet som et gennemsnit af trafikmængden i et helt år. Retningsfordelingen fra måleresultatet viser 49 % i nordgående og 51 % i sydgående retning. Trafiktypen er sat til: Bolig-arbudssted, dvs. pendlertrafik.

Nyborg Kommune har til planarbejdet bedt rådgivningsvirksomheden Niras vurdere den fremtidige trafik fra de nye boligområder som både omfatter arealer øst og vest for Kertemindevej. Kommunen har endvidere bedt Niras fremskrive trafikken på Kertemindevej til en situation i 2030 for at kunne vurdere den samlede trafikbelastning på vejen, når hele planområdet er udbygget.

Niras vurderer den samlede trafik for boligområderne (både vest og øst for Kertemindevej) til at være 513 køretøjer pr. døgn (ÅDT). Trafikmængderne på vejen i øvrigt er fremskrevet til 2030

med 1,5 % p.a. I vurderingen af den fremtidige trafik på Kertemindevej kigges på hhv. strækningen nord for de nye vejtilslutninger og syd for de nye vejtilslutninger. Der er opsat to scenarier for den fremtidige trafik. Et, hvor trafikken fra det nye boligområde fordeler sig i retninger efter den nuværende trafikfordeling på Kertemindevej, dvs. med 49 % i nordgående retning og 51 % i sydgående retning. Og et, hvor trafikken primært orienteres mod den sydlige strækning ud fra antagelse om, at 80 % af trafikantenne primært vil være pendlere som søger mod syd til arbejdspladser i Ullerslev, Odense, Nyborg og Syd- og Vestfyn via Odensevej eller Fynske Motorvej. Resultaterne fremgår af nedenstående tabeller.

Strækning	ÅDT 2020	ÅDT 2030	Tilført ny trafik	Trafik 2030
Kertemindevej nord for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	254	2.901
Kertemindevej syd for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	259	2.906

Tabel: Trafiktal (ÅDT), talt eller fremskrevet for de enkelte strækninger på Kertemindevej. Retningsfordeling iht. tællerresultat.

Strækning	ÅDT 2020	ÅDT 2030	Tilført ny trafik	Trafik 2030
Kertemindevej nord for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	103	2.750
Kertemindevej syd for tilslutning til lokalplanområdet	2.281	2.647	410	3.057

Tabel: Trafiktal (ÅDT), talt eller fremskrevet for de enkelte strækninger på Kertemindevej. Retningsfordeling 20/80.

6.1.2 Vurdering af støjbelastning

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en vejledende beregning af støjbelastningen af det planlagte boligområde. Beregningen tager udgangspunkt i en trafiksituation i 2030 for vejtrafikken på Kertemindevej. Til beregningen er brugt programmet N2kR-TC Version 1.1.

Ved en trafikmængde på ÅDT 3.100, den højeste beregnede trafikbelastning på Kertemindevej i 2030, beregnes et støjniveau på Lden 57 – 62 dB i boligområdet, afhængig af placering af de nærmeste boliger til Kertemindevej. Ved ejendomme hvor grunden ligger mindre en 15 meter fra Kertemindevej, vil der nogle steder skulle opsættes en støjskærm med en højde på 1,5 meter, for at sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB for trafikstøj i hele boligområdet.

6.1.3 Afværgeforanstaltninger

Grundet den store spredning i støjbelastningen i boligområdet fra trafikken på Kertemindevej skal der ifm. projekteringen af området udarbejdes en nærmere støjberegning som anskueliggør, hvor der eventuelt bør opføres støjskærme.

Lokalplanen sikrer dette ved følgende bestemmelse (§ 13 stk. 2):

"Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til boliger eller primære udendørs opholdsarealer, der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, jf. nedenstående tabel, uden at der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at boliger og primære udendørs opholdsarealer ikke bliver påvirket ud over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Dette skal godtgøres ved en støjberegning."

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at Nyborg Kommune ifm. byggemodning af området inden for delområde I og II vil sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger mod vejtrafikstøj,

så udstykkede parceller ikke påvirkes af støj over de vejledende støjgrænseværdier. For delområde III skal en bygherre ifm. ansøgning om byggetilladelse godtgøre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes, evt. med afværgeforanstaltninger, fremgår det.

Der vil derfor ikke kunne planlægges for støjbelastede boliger i området. Det vurderes derfor ikke at være nødvendigt med overvågningstiltag.

6.2 Vand (Grundvand)

Grundvandet udgør en væsentlig del af menneskets livsgrundlag, dels som ressourcer til drikkevand, markvanding, industriformål m.m. og dels som forudsætning for vigtige naturområder som enge, moser og vandløb. Forudsætningen for rent og tilstrækkeligt grundvand er, at der fremover vedvarende dannes nyt grundvand i en mængde og af en kvalitet, der kan tilfredsstille det fremtidige behov for drikkevand. Derfor er det vigtigt at forhindre eksisterende forureninger i at nå grundvandet og forebygge, at der sker nye forureninger.

Omkring 75% af kommunens areal er udlagt som Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). De fleste vandværkers indvindingsoplande ligger i OSD. Kun et mindre areal udgøre indvindingsoplande er udenfor OSD. Vandværkernes indvindingsoplande og OSD udgør kommunens nuværende og fremtidige drikkevandsressource, og kommunen arbejder aktivt på at sikre, at der i fremtiden er tilstrækkeligt med vand af god kvalitet.

Det er derfor også vigtigt, at der ikke sker planlægning som har en væsentlig negativ påvirkning på grundvandsressourcen, både ift. grundvandsdannelsen og risikoen for forurening af grundvandet.

6.2.1 Relevante planer og målsætninger

Statens grundlæggende princip for drikkevand er bl.a. beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 45, juni 2020 om boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), hvor følgende fremgår: "I Danmark er drikkevandsforsyningen så godt som 100 % baseret på grundvand. Det er et grundlæggende princip, at grundvandet skal være så rent, at det som udgangspunkt alene skal gennemgå en simpel vandbehandling, bestående af iltning og filtrering gennem et sandfilter, før det kan anvendes som drikkevand. Menneskelig aktivitet - både reguleret og ureguleret - kan føre til forurening af grundvandet. Der er derfor i Danmark en lang række tiltag og reguleringer, som skal sikre grundvandet mod forurening. Forebyggelse er et bærende princip for denne indsats".

For at sikre drikkevandsressourcen kvantitativt og kvalitativt har kommunen vedtaget en række planer, der sætter rammer herfor:

- Kommuneplanen: Af kommuneplan 2022 fremgår det, at grundvandsbeskyttelsen skal prioriteres højt. I kommuneplanen stilles ligeledes krav om forskellige beskyttelsestiltag for byudvikling i området omkring Kertemindevej. Det fremgår bl.a. at: "Grundvandsbeskyttelse i forbindelse med planlægning for boliger skal ske i overensstemmelse med statens bekendtgørelse og vejledning for planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og vandværkers indvindingsoplande (se også afsnittet om rammebestemmelser for grundvand). Tilladelse til byggeri skal gives på vilkår, der sikrer grundvandsbeskyttelsen. Før der lokalplanlægges, skal kommunen fastlægge overvågningstiltag for grundvandet." For områderne på begge sider af Kertemindevej fastsætter kommuneplanen en række krav, der skal indskrives i lokalplanen. Af rammebestemmelser for grundvand fremgår endvidere en række bestemmelser for sikring af grundvandet, der skal indarbejdes i planlægningen, hvor det er relevant.
- Spildevandsplan 2018-2024: I kommunens spildevandsplan 2018-2024 er følgende overordnede mål: "Kommuneplanens perspektivarealer og fremtidige byudvikling skal indarbejdes i spildevandsplanen. Nye oplande skal i videst mulig omfang spildevandskloakeres, hvor regnvandshåndteringen gennemføres ved anvendelse af

lokal håndtering af regnvand (LAR-løsninger). Hvis det ikke er muligt at gennemføre en 100 % lokal regnvandshåndtering, skal der på arealerne etableres LAR-løsninger til forsinkelse af regnvandet med overløbsmulighed til en separat regnvandsledning". Af spildevandsplanen fremgår endvidere: "Der er i kommuneplanen planlagt flere nye erhvervsområder. Disse spildevandskloakeres, efterhånden som det bliver aktuelt. De planlagte nye boligområder fremgår af spildevandsplanens bilag 7. De planlagte kloakoplande er i spildevandsplanen udlagt som spildevandskloakeret. Dette betyder at regnvandshåndteringen i områderne, som udgangspunkt, skal ske lokalt. Såfremt det viser sig at regnvand ikke kan nedsives, udledes eller håndteres lokalt på anden vis, kan der etableres separatkloak i områderne i stedet for. Det forudsættes, at der stilles et areal for evt. regnvandsbassin til rådighed, evt. gennemført ved ekspropriation".

- Indsatsplan til beskyttelse af drikkevandsressourcen i Nyborg Kommune 2017: I indsatsplan til beskyttelse af drikkevandsressourcen i Nyborg Kommune 2017 fremgår bl.a. følgende mål og foranstaltninger til beskyttelse af drikkevandsressourcen: Mål: "De almene vandværker skal sikre, at den drikkevandsressource, som findes inden for 200-års indvindingsoplandene til deres borer, gennem forebyggende og afhjælpende handlinger ikke forringes, og at drikkevandsressourcen holdes så ren for nitrat, sprøjtemidler og andre forurenende stoffer, at en nuværende og fremtidig produktion af rent drikkevand kan opretholdes uden behov for videregående vandbehandling". Bibeholdelse af den samlede drikkevandsressource: "Vandværkerne skal fortsat praktisere en forsvarlig oppumpning på deres kildepladser, så grundvandsstanden sænkes så lidt som muligt, og ressourcen bibeholdes". Overvågning af grundvandsstand: "Til sikring af forsvarlig oppumpning skal vandværkerne fortsat pejle grundvandsstanden i deres drikkevandsboringer og i egnede overvågningsboringer". Skånsom indvinding: "Vandværkerne skal fortsat sikre, at den enkelte boring er indrettet, så oppumpningen sker stabilt over så stor en del af døgnet som muligt med så lille afsenkning som muligt". I indsatsplanen er bl.a. fastsat følgende foranstaltninger til beskyttelse af drikkevandsressourcen:
 - "Nyborg Kommune vil i forbindelse med salg af kommunale arealer ved udstykning til byggegrunde tinglyse forbud mod anvendelse af sprøjtemidler, når arealerne ligger i et indvindingsopland til vandværksboringer.
 - Vandværkerne kan indgå frivillige, tinglyste aftaler med lodsejere om ophør med brug af sprøjtemidler mod en aftalt compensation indenfor BNBO.
 - Vandværkerne og Nyborg Kommune vil samarbejde om at gennemføre kampagner, der skal reducere forbruget af sprøjtemidler i boligområder og kolonihaveforeninger".

6.2.2 Drikkevandsressourcens nuværende tilstand (baseline)

I dette afsnit beskrives referencescenariet og den sandsynlige udvikling heraf, hvis området ikke byudvikles. Denne beskrivelse er det grundlag, hvorpå væsentligheden af byudviklingens indvirkning på miljøet (grundvandet = drikkevandsressourcen) vurderes. Referencescenariets forventede udvikling er en baseline for projektets indvirkning på miljøet.

Drikkevandsressourcens kvantitative tilstand ved nuværende arealanvendelse

Ullerslev Vandværk er det største vandværk i den nordlige del af Nyborg Kommune og kommunens 3. største vandværk. Vandværket har tilladelse til at indvinde 175.000 m³ vand årligt fra DGU 147.246 og DGU 147.1364. Ullerslev Vandværk har derudover tilladelse til at indvinde årligt 40.000 m³ fra boringen på Bjerne Mose Kildeplads. Ullerslev Vandværk og Såderup og Omegns Vandværk er fusioneret i 2021, og borerne på Såderup og Omegns Vandværk anvendes ikke længere. Ullerslev Vandværk leverer via forbindelsesledning vand til

Såderup og Omegns Vandværks forbrugere. Såderup og Omegns Vandværk havde en indvindingstilladelse på 90.000 m³ vand årligt, og vandværket har i de sidste 3 år i gennemsnit indvundet 52.806 m³ vand årligt. Ullerslev Vandværk har nødvandsforbindelse til Flødstrup Vandværk, der har tilladelse til at indvinde 150.000 m³ vand årligt. De 2 vandværker kan således forsyne hinanden i perioder, hvis behovet opstår. I de sidste 3 år har Ullerslev Vandværk i gennemsnit indvundet 195.704 m³ vand årligt fra DGU 147.246 og DGU 147.1364. Dertil kommer indvinding af 39.940 m³ i 2019 fra Bjerne Mose Kildeplads. 1980'erne var den gennemsnitlige årlige indvinding omkring 200.000 m³ årligt. Dengang havde Ullerslev Vandværk yderligere 1 boring. Denne boring blev sløffet i 2009. På daværende tidspunkt indvandt yderligere et vandværk i området. Dette vandværk er nu sammenlagt med Ullerslev Vandværk, hvis borerer i dag leverer vand til forbrugerne i også dette forsyningsområde. Flødstrup Vandværk har i de sidste 3 år i gennemsnit indvundet 90.710 m³ vand årligt fra vandværkets 3 borerer. I 1980'erne var den gennemsnitlige årlige indvinding 100.000-200.000 m³ årligt.

Vandværkerne følger løbende påvirkningen af magasinernes kvantitative tilstand ved pejlinger af vandstanden i ro (rovandspejl). I perioden 2018-2020 varierede rovandspejl i DGU 147.246 mellem 11,89 m og 13 m under terræn ved de 4 årlige kvartalsvise pejlinger. I DGU 147.1364 varierede rovandspejl mellem 13,05 m og 13,89 m under terræn. I DGU 147.886 var variationen mellem 8,29 m og 9,01 m under terræn, mens rovandspejl varierede mellem 16,15 m og 16,97 m under terræn i DGU 147.882.

I DGU 147.886, DGU 147.882 og DGU 147.1364 er rovandspejl meget stabilt, mens rovandspejl viser lidt større variation i DGU 147.246. Ullerslev Vandværk pejer løbende online vandspejlet i såvel ro som i drift. Vandværket har data, som viser, at vandspejlet i borerne ikke påvirkes væsentligt i drift, idet vandspejlet i drift er ca. 1,5 m lavere end rovandspejl.

Drikkevandsressourcens kvalitative tilstand ved nuværende arealanvendelse

Der er fund af DMS i Flødstrup Vandværks indvindingsboringer. Fundene er under den højst tilladelige værdi for drikkevand. Der er ikke fund af andre miljøfremmede stoffer i borerne tilhørende Flødstrup Vandværk. Miljøfremmede stoffer, herunder pesticider er aldrig fundet i vandet i borerne tilhørende Ullerslev Vandværk.

Begge vandværker indvinder fra kertemindemergel/kalk. Grundvandskemien er derfor præget af denne karakteristiske geologiske forekomst. Flødstrup Vandværk har et forhøjet indhold af natrium i borerne, og der er et forhøjet arsenindhold i DGU 147.246 tilhørende Ullerslev Vandværk, mens der er et forhøjet indhold af chlorid i DGU 147.1364, som ligeledes tilhører Ullerslev Vandværk. Ingen af stofferne overskrider den højst tilladelige værdi for drikkevand. Der er ikke tegn på overfladepåvirkning af vandet i borerne (dvs. forhøjede værdier for nitrat, sulfat mv.).

Grundvandskemien er også præget af oppumpningen, der bevirker frigivelse af nogle uønskede kemiske stoffer (f.eks. arsen), når vandspejlet falder for meget. For at mindske frigivelsen heraf er det vigtigt, at vandværkerne praktiserer skånsom indvinding, så vandspejlet sænkes så lidt som muligt, og der frigives så lidt af disse stoffer som muligt, jf. foranstaltningerne i indsatsplanen. Det er ligeledes vigtigt, at oppumpningen spredes over flere borerer. Ullerslev Vandværk har oplyst, at vandværket er i gang med at finde en ny kildeplads, da vandværket vil etablere en boring mere for at mindske påvirkningen af magaset.

Nuværende arealanvendelse

Den største del af planområdet udgøres i dag af landbrugsarealer med marker i omdrift, hvor der sandsynligvis igennem mange år har været anvendt forskellige pesticider. Fundet af DMS i kan således skyldes nedsivning fra punktkilder eller fladeforurening på arealerne udenfor eller indenfor planområdet. Det kan ikke afvises, at fortsat håndtering og anvendelse af pesticider i området kan udgøre risiko for yderligere forurening af drikkevandsressourcen.

6.2.3 Miljømæssige faktorer, der berøres af planen

- øget påvirkning af magasinets kvantitative og kvalitative tilstand pga. større vandforbrug (øget bebyggelse)
- mindre grundvandsdannelse pga. øget befæsningsgrad (flere huse og veje)
- øget risiko for forurening med miljøfremmede stoffer (ændret arealanvendelse)

6.2.4 Væsentlighedsvurdering

Der er en væsentlig påvirkning af drikkevandsressourcen, hvis denne påvirkes i en sådan grad, at ressourcen ikke umiddelbart eller på sigt kan anvendes på samme måde og i samme udstrækning, som i dag (det vil sige uden videregående rensning og/eller i samme mængde). Som anført i indsatsplanen skal det tilstræbes, at bevare drikkevandsressourcen kvalitativt og kvantitativt.

Drikkevandsressorens kvantitative tilstand ved byudvikling

Byudviklingsarealet omfatter ca. 5,8 ha, og grundvandsdannelsen til drikkevandsmagasinet dækker stort set hele planområdet.

Følgende beregning er derfor foretaget for hele lokalplanområdet:

Kommunens samlede areal er 276 km², og grundvandsdannelsen er ca. 200 mm pr. år. Den totale grundvandsdannelse i kommunen pr. år er anslået til (276.000.000 m² x 0,2 m) = 55.200.000 m³.

For byudviklingsarealet vil befæstede arealer (veje, boliger, terrasser mv.) udgøre ca. 5,8 ha byudviklingsareal x max. 45 % befæstelsesgrad) = 2,6 ha = 26.000 m². Dvs. den totale grundvandsdannelse i kommunen skønnes reduceret med (26.000 m² x 0,2 m pr. år) = 5.200 m³ årligt (hvis nedsivning fra tage ikke er muligt). En øget bebyggelse i området med 97 boliger vil betyde et øget vandforbrug på ca. 12.000 m³ årligt (når der regnes med et standardvandforbrug på 120 m³ vand årligt pr. husstand).

Det konkluderes, at det ikke kan afvises, at byudviklingen i planområdet på sigt og uden nødvendige afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag kan medføre en væsentlig påvirkning af drikkevandsressorens kvantitative tilstand, da:

- den totale grundvandsdannelse i kommunen skønnes reduceret med (26.000 m² x 0,2 m pr. år) = 5.200 m³ årligt (hvis nedsivning fra tage ikke er muligt)
- en øget bebyggelse i området med 97 boliger vil betyde et øget vandforbrug på ca. 12.000 m³ årligt (når der regnes med et standardvandforbrug på 120 m³ vand årligt pr. husstand).

Drikkevandsressorens kvalitative tilstand ved byudvikling

Anvendelse af pesticider på flere grunde kan give en øget pesticidbelastning i forhold til den tidligere arealanvendelse. Det kan heller ikke afvises, at miljøfremmede stoffer fra husholdning, biler mv. kan øge risiko for forurening af områdets drikkevandsressource. Som følge af en nødvendig øget indvinding vil en øget oppumpning også kunne bevirke frigivelse af nogle uønskede kemiske stoffer (f.eks. arsen, chlorid og natrium), når vandspejlet falder for hurtigt og/eller for meget. For at mindske frigivelsen heraf er det vigtigt, at vandværkerne praktiserer skånsom indvinding, at vandspejlet sænkes så lidt som muligt, og der frigives så lidt af disse stoffer som muligt, jf. foranstaltningerne i indsatsplanen.

Det konkluderes, at det ikke kan afvises, at byudviklingen i planområdet på sigt og uden nødvendige afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag kan medføre en væsentlig påvirkning af drikkevandsressourcens kvalitative tilstand, da:

- flere menneskelige aktiviteter i området kan medføre øget risiko for forurening af drikkevandsressourcen med miljøfremmede stoffer, herunder pesticider
- en øget indvinding som følge af øget vandforbrug tillige med mindre grundvandsdannelse kan bevirke øget frigivelse af nogle uønskede kemiske stoffer (f.eks. arsen, chlorid og natrium), når vandspejlet falder for hurtigt og/eller for meget.

6.2.5 Afværgeforanstaltninger

For så vidt muligt at bibeholde den samlede drikkevandsressource i samme eller bedre kvantitative og kvalitative tilstand som i dag og afbøde påvirkningerne af byudvikling i planområdet, vil der blive stillet følgende krav om afværgeforanstaltninger i forbindelse med byudviklingen. Tiltagene er opdelt i afværgetiltag, der reguleres i planlægning og afværgetiltag, der igangsættes som supplement til planlægningen.

Afværgeforanstaltninger gennem planlægningen

- faskiner til nedsivning af tagvand skal etableres til sikring af grundvandsdannelsen, dvs. nedsivning af vand fra tage skal finde sted, hvor det er geologisk og teknisk muligt og ikke giver anledning til afsmitning af stoffer fra tage og nedløbsrør mv. Tagmaterialerne må ikke forurene tagvandet (undgå bl.a. blyinddækning, tjære eller kobbertagrender)
- hvis det ikke er muligt at nedsive tagvand samt vand fra terrasser mv. på egen grund, vil andre LAR-løsninger søges anvendt, hvis det kan ske uden risiko for forurening af drikkevandsressourcen
- regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran, godkendt af grundvandsmyndigheden
- området skal kloakeres med skærpede vilkår til tæthed
- veje, parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til regnvandssystemet.
- olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel
- områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af opbevaringsenhederne i området
- eventuelle støjvolde skal etableres med ren jord
- BNBO skal friholdes for en arealanvendelse, der medfører øget fare for forurening

Supplerende afværgeforanstaltninger

- vandværkernes indvindingstilladelser skal eventuelt ændres.
- vandsparekampagner skal iværksættes.
- der skal gennemføres oplysningskampagner for beboerne mod brug af pesticider og (1) oplysning om at håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles, (2) oplysning om at vask af biler ikke må finde sted

med mindre vaskevandet opsamles og bortskaffes i henhold til gældende regler og (3) oplysning om at vand fra højtryksrensning eller kemiske rensesvæsker fra anden form for rensning af tage skal enten opsamles og bortskaffes i henhold til gældende regler eller ledes til kloak (spildevandssystemet)

- på kommunalt ejede arealer skal tinglyses forbud mod brug af pesticider.
- eventuelt ændret indvinding mellem borerne og skånsom indvinding skal iværksættes
- etablering af ny boring
- området skal søges forsynet med fjernvarme eller anden klimavenlig opvarmningsform
- saltning af vejarealer skal begrænses mest muligt.

6.2.6 Overvågningstiltag

For så vidt muligt at bibeholde den samlede drikkevandsressource i samme eller bedre kvantitative og kvalitative tilstand som i dag og afbøde påvirkningerne af byudvikling i planområdet, vil der blive stillet følgende krav om overvågningstiltag i forbindelse med byudviklingen:

- der skal foretages vurdering af vandværkernes nuværende analyseprogram (evt. øget analysehyppighed for visse grundvandskemiske parametre og miljøfremmede stoffer, evt. medtages flere stoffer i analyseprogrammet).
- pejlehyppighed af vandspejl i borerne (såvel i ro som i drift) samt indberetning af pejlresultater skal forøges

6.2.7 Vurdering med afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag

Nyborg Kommune vurderer, at ovennævnte afværgeforanstaltninger og overvågningstiltag samlet set kan forbedre den miljømæssige belastning af byudviklingsarealet med miljøfremmede stoffer, da pesticidbelastningen vurderes at blive mindre i forhold til tidligere.

Det forudsættes, at vand fra tage mv. dvs. ca. 5.200 m³ årligt minus manglende nedsivning fra ca. 0,5 ha vejareal (som er 5.000 m² x 0,2 m = ca. 1.000 m³ årligt) = 4.200 m³ årligt kan nedsives til grundvandsmagasinet.

Da nedsivning fra vejarealer vurderes at være uforeneligt med forureningsrisikoen, skal til et øget vandforbrug på ca. 12.000 m³ lægges 1.000 m³ manglende nedsivning fra ca. 0,5 ha vejareal, dvs. 1.000 m³ mindre grundvandsdannelse årligt. Samlet set kan grundvandsmagasinet blive belastet med minus 13.000 m³ vand årligt, hvilket vurderes at være en ikke-væsentlig påvirkning af drikkevandsressourcens kvantitative tilstand, jf. pejlresultaterne og registreringen af de indvundne vandmængder, der for det samlede antal indvindinger i området viser en faldende tendens. Ved bl.a. vandsparekampagner vil det estimerede forbrug på 120 m³ vand årligt pr. husstand søges nedbragt.

Det øgede vandforbrug i området på ca. 12.000 m³ vil blive fordelt på pt. 3 borer tilhørende Ullerslev Vandværk, dvs. et merforbrug på ca. 4.000 m³ årligt pr. boring, hvilket svarer til en daglig øget indvinding på ca. 11 m³ pr. boring, såfremt indvindingen fordeles ligeligt borerne imellem. Når den nye boring er etableret, vil det daglige vandforbrug skulle fordeles på 4 borer i stedet for 3 på nuværende tidspunkt.

En mere kritisk parameter er grundvandskemien, hvor der ved for kraftig og/eller uregelmæssig oppumpning kan frigives uønskede stoffer til drikkevandet. Indvindingen skal derfor være skånsom, så der ikke frigives grundvandskemiske stoffer og/eller sker saltvandindtrængen til magasinet. Når den nye boring er etableret, vil indvindingen spredes yderligere, og indvindingen vil dermed være mere skånsom mod grundvandsmagasinet. Ved iværksættelse af bl.a. disse tiltag vurderes påvirkningen af grundvandskemien at være ikke-væsentlig.

6.3 Vand (regnvand)

6.3.1 Forholdene i dag

Planområdet på ca. 4,6 ha. benyttes i dag som landbrugsjord, hvorfor stort set al regnvand nedsiver (som grundvand eller i dræn til nærliggende recipient). Nærmeste recipient er en nordlig-beliggende mose, der er beskyttet efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Mosen afvander til det offentlige vandløb Bøgeskov Bæk.

EU vedtog i 2000 vandrammedirektivet (direktiv nr. 2000/60/EF af 23. oktober 2000). Direktivet fastlægger bindende rammer for vandplanlægningen i EU's medlemslande, og direktivets overordnede mål er, at al overfladevand inden udgangen af 2027 skal have opnået mindst "god økologisk tilstand" eller "godt økologisk potentiale", herunder vandløb.

Til dette formål er der udarbejdet statslige vandområdeplaner, der bl.a. indeholder oplysninger om påvirkningerne af vandområderne, beskrivelse af overvågningen af vandområderne, vurderinger af tilstanden i vandområderne, de miljømål, der gælder for det enkelte område, samt et resumé af de indsatser, der gennemføres med henblik på at opfylde de fastlagte mål. Målsætning om forbedring af vandmiljøet er beskrevet i kommuneplanen 2021, hvor tiltag som forbedret rensning af overfladevand er afgørende for at sikre målopfyldelse.

Recipienten for lokalplansområdet er således omfattet af vandområdeplan 2021-2027 for vandområdedistrikt Jylland og Fyn og ligger inden for hovedvandopland Storebælt.

Vandløbets nuværende tilstand er dårlig og opfylder derfor ikke sin målsætning om god økologisk tilstand. Den dårlige tilstand er fundet på baggrund af den dårlige økologiske tilstand af makrofytter, ligesom tilstanden for benthiske invertebrater er karakteriseret som værende moderat

Øvrigt: Langs det vestlige skel afvander Kertemindevej til en eksisterende rende, som formodes at udlede til den beskyttede mose.

6.3.2 Fremtidige forhold

Lokalplanen muliggøre 90 rækkehusboliger inden for området. Der udlægges vejanlæg der muliggøre kørsel til hver enkelte boliger, samt der udlægges parkeringsareal til ½ plads per. bolig på fællesarealerne.

Tag- og overfladevand fra befæstede arealer på den enkelte matrikel, skal nedsives på egen grund med overløb til offentlig regnvandssystem. Ved dimensioneringen af faskiner på privat grund tillades gentagelsesperiode for opstuvning til terræn $T = 1$ år. Der må maksimalt ske befæstning på 45% af grundens areal. Overfladevand fra veje, kørearealer og p-pladser skal afledes til offentlig regnvandsledning og regnvandsbassin. Ved etablering af regnvandsbassinet, skal det etableres med membran.

Nærmeste recipient er Bøgeskov Bæk, som er beliggende ca. 300 m vest for området. Da tagvand ledes til nedsivning med mulighed for overløb til regnvandssystem og vejvand fra området ledes til fældning i regnvandsbassin med udledning til Bøgeskov Bæk.

Som grundlag for vurderingen af miljøpåvirkningen på Bøgeskov Bæk er der bl.a. taget udgangspunkt i "Robusthedsanalyse for Bøgeskov Bæk" af den 30. juni 2022 udarbejdet af COWI samt ansøgning om udledningstilladelse.

Udgangspunktet for planområdet er, at overfladevand fra veje/p-pladser skal renses og forsinkes i et vådt regnvandsbassin (BAT) inden udledning til recipient.

Overfladevandet fra veje og andre terrænnære befæstelser kan indeholde en række forurenende stoffer, herunder organisk materiale, kvælstof, fosfor, olie- og kemikaliespild,

klorider, tungmetaller og suspenderet stof. BAT-rensning medfører som udgangspunkt en væsentlig reduktion i stofbelastning. Renseegenskaberne skyldes, at der i regnvandsbassiner både foregår en bundfældning og en delvis rensning ved biologisk omsætning.

Miljøtilstanden for Bøgeskov Bæk er jf. basisanalyserne for statens Vandområdeplaner 2021-2027 ukendt, hvad angår den kemiske tilstand samt nationalt specifikke stoffer. Med et regnvandsbassin vurderes det ikke muligt at fastsætte udløbskoncentrationen til et fast niveau, da udløbskoncentrationsniveauet i en vis grad bestemmes af indløbskoncentrationen, som dog ikke vurderes at være høj i nærværende udstykning. Det skyldes, at arealets status som intensivt dyrket landbrugsjord ophører, hvorved det forventes, at bl.a. brugen af pesticider reduceres.

6.3.3 Væsentlighedsvurdering

Der vil med de projekterede forhold kunne forekomme væsentlige påvirkninger af de omkringliggende arealer til Bøgeskov Bæk.

Arealerne består af både landbrugsjord og beskyttede naturarealer (mose/rigkær). Robusthedsanalysen er dog foretaget ud fra nogle forudsætninger, som, i forhold til det nærværende projekterede planområde, ikke vurderes at være overholdt, herunder;

- a. For vandoplandet er der antaget en fremtidig udvikling/befæstelse på 10 % af det samlede areal. Altså fastholdes der i analysen en naturlig afstrømning fra 90 % af disse "øvrige" oplandsarealer, mens afstrømningen øges for de resterende 10 % som "potentielt udviklede" m. et afløbstal på 1,0 l/s/ha.
- b. Der er planlagt udvikling af et areal på 15 ha øst for Kertemindevej (lokalplanområde 319). Dette areal indgår i analysen som fuldt udviklet m. et afløbstal på 1,0 l/s/ha.

Dette betyder, at scenarierne angivet i analysen med relativ stor sandsynlighed ikke vil vise sig i det beskrevne omfang i forbindelse med nuværende planområde. Med en befæstelsesgrad på 45 % indeholder lokalplanområde 319 et reduceret areal på 6,5 ha, mens vandoplandets befæstelsesgrad i dag er på 3 %, og således for nuværende ikke kan sammenlignes med et 10 % fuldt udviklet oplandsareal, som analysen tager udgangspunkt i. Det betyder i praksis, at der vil blive tilledt væsentligt mindre vand til Bøgeskov Bæk, inden beregningerne i modellen tager udgangspunkt i.

I alle situationer (normale nedbørsforhold samt v/ ekstremregn/koblet regn) vil udledningen af vand desuden ske til mosen som den umiddelbare recipient. Mosens har i den forbindelse af en væsentlig bufferkapacitet, som aflaster selve vandløbet, både ift. den hydrauliske kapacitet, men også miljømæssigt i form af udledte stofmængder.

6.3.4 Afværgeforanstaltninger

Det er sikret med Spildevandstillæg nr. 1 til spildevandsplanen 2018-2024 at alt regnvand fra befæstede arealer inden for den enkelte matrikel skal håndteres på grunden.

Det er muligt at tildele erstatningsbidrag til de påvirkede ejere såfremt der sker opslugning af vand på arealer som i dag bruges til landbrugsdrift.

Hydraulisk belastning

Den hydrauliske belastning vurderes generelt at være begrænset jf. ovenstående beskrivelse.

Dog vurderes følgende afværgetiltag teoretisk at kunne have en effekt, såfremt det vurderes, at oversvømmelsesgraden- og frekvensen øges fra statustilstanden, samt afvandingen i de vandløbsnære arealer viser sig at være nedsat;

- Reduktion af afløbstal, så den hydrauliske kapacitet i højere grad respekteres. Dette kan gøres ved øge bassinets volumen.
- Regulering af Bøgeskov Bæk, således at vandaflledningsevnen øges.

Miljøfremmede stoffer

Det skal sikres, at der ikke gives mulighed for forurenende aktiviteter i planområdet. Dette skal ske for at sikre, at der ikke tilledes miljøfremmede stoffer, herunder pesticider og lignende midler til bekæmpelse af ukrudt, algevækst på befæstede arealer mm.

Med etablering af et regnvandsbassin, er det desuden en forudsætning, at oprensning og vedligehold foretages efter gældende regler, så bassinet til enhver tid fungerer efter hensigten.

6.3.4 Overvågningstiltag

På baggrund af ovenstående vurderes det nødvendigt med mindre overvågningstiltag, herunder overvågning af de sårbare arealer langs Bøgeskov Bæk med henblik på at vurdere på en evt. øget hyppighed og udbredelse af vandstandsstigninger og/eller oversvømmelser omkring vandløbet.

6.4 Landskaber

Planområdet ligger ikke inden for et bevaringsværdigt landskabsområde. Det nærmeste bevaringsværdige landskab forløber syd om Ullerslev by (inkl. en større del af selve byområdet). Se kortet længere nede. Det ændrer dog ikke på, at inddragelsen af ubebyggede landzonearealer må antages at få en væsentlig indvirkning på oplevelsen af landskabet omkring byudviklingen. Samtidig er der i dag et bevaringsværdigt dige langs med planområdet: Øst for planområdet er der et nord-sydgående beskyttet dige. Planen fastsætter, at eksisterende dige skal fortættes med yderligere, hjemmehørende beplantning for at skærme byområdet mod det åbne land. Det vurderes at kunne styrke digets naturværdi. Det kan dog også have en negativ påvirkning på digets kultur- og landskabsværdi. Eksisterende levende hegn på et dige kan udbedres ved indplantning af enkelte træer eller buske uden tilladelse. Omfattende indplantning kræver dispensation.

6.4.1 Forholdene i dag

Planområdet ligger som en udvidelse af Ullerslev mod nord. Området benyttes i dag som landbrugsjord. Generelt falder terrænet fra øst mod vest og til dels nord, således, at planområdets højeste punkt er i den østlige del af lokalplanområdet. Dette område ligger ca. i kote 22,5. I den vestligste del af planområdet falder terrænet til ca. kote 20.

Planområdet ligger generelt i en højere kote end Ullerslev by, med undtagelse af bl.a. kirken, der ligger ca. i kote 20.

Øst for planområdet er der et nord-sydgående beskyttet dige. Digerne vil være med til at afgrænse byudviklingsområdet mod landskaberne. På digerne er der beplantning i form af buske og mindre træer, men digerne er ikke "tætte", dvs. uigennemsigtige.

Vest og nord om byudviklingsområdet forløber et beskyttet naturområde, der skærmer området fra landskaberne mod nord og vest. Byudviklingsområdet kan dog ses fra området ved Kertemindevej nord for naturområdet.

I dag fremstår Ullerslevs bykant som en harmonisk arrondering med lave parcelhuse i byens periferi.

6.4.2 Fremtidige forhold

Inden for planområdet planlægges der hovedsageligt for tæt-lav boliger (rækkehuse), sig er der syd planlagt for udstykning af 7 parcelhusgrunde, som afslutning på et mindre område med parceller som kobler den nye byudvikling sammen med den eksisterende by. Lokalplanen fastsætter en max bygningshøjde på 8,5 meter som vurderes at harmonere med resten af byen, samt vurderes som det almindelige max. højde for tæt-lav samt åben-lav bebyggelse efter Bygningsreglementet 2018.

Planen giver mulighed for at bygge i to etager, stadig med en maksimale højde på 8,5 m, men forventningen er, at størstedelen af bebyggelsen bliver i én etage.

For at skærme landskabet mod byudviklingen er der planlagt nye plantebælter langs Kertemindevej og nord for byudviklingsområdet. Så vidt det er muligt inden for gældende lovgivning vil de bevaringsværdige dige blive suppleret med ny beplantning. Dette samtidig for at understøtte digernes funktion som spredningskorridorer for flora og fauna.

6.4.3 Væsentlighedsvurdering

Der vil være en påvirkning af landskaberne omkring Ullerslev ifm. byudviklingen. Det er imidlertid Nyborg Kommunes vurdering, at påvirkningen med de nedenfor beskrevne afværgeforanstaltninger ikke er væsentlige.

Denne vurdering bygger på:

- at der i høj grad er tale om en flytning af påvirkningen, altså, at den fremtidige bykant minder om den nuværende, der blot rykkes længere mod nord. Til gengæld vil bykanten få en større udstrækning, da byen udvikles som en kile ud i landskabet. Den planlagte bebyggelse vil lægge sig lavt i landskabet, da der er fastsat en maksimal højde på 8,5 m, jf. BR18, og vil derfor ikke komme til at virke dominerende i landskabet.
- at de bevaringsværdige diger ikke påvirkes negativt af planerne, da de sikres bevaret.

6.4.4 Afværgeforanstaltninger

Der fastsættes i lokalplanen afværgeforanstaltninger, der dels skal sikre, at de bevaringsværdige diger bevares, dels at den nye bykant integreres harmonisk i landskabet. Det drejer sig konkret om følgende bestemmelser:

Der skal etableres afskærmende plantebælter, der skærmer de nye områder mod landskabet. Plantebælterne må kun etableres med tre rækker beplantning med en rækkeafstand på højst 1,25 m og en intern planteafstand på højst 1 m.

Beplantningsbæltet må ikke beskæres til dimensioner, der afviger fra: Bredde min. 3 m. x Højde min. 3 m. Plantebælterne må kun bestå af træer og buske af traditionelle skovbryns- og læhegnsarter.

De beskyttede diger må ikke fjernes og må kun i mindre omfang suppleres med ny beplantning.

Overvågning vurderes på den baggrund ikke at være relevant.

Referencer

- Miljøstyrelsen, 2020: Sundhedskonsekvenser af luftforurening, mst.dk:

<http://mst.dk/luft-stoej/luft/hvad-er-luftforurening/sundhedskonsekvenser-af-luftforurening/>

- Niras, 2020: Boligudstyknig ved Ullerslev – Trafikvurdering”
- Nyborg Kommune, 2017: Indsatsplan til beskyttelse af drikkevandsressourcen i Nyborg Kommune
- Nyborg Kommune, 2018: Nyborg Kommune - Spildevandsplan 2018-2024
- Nyborg Kommune, 2022: Kommuneplan 2021: www.kommuneplan2021.nyborg.dk
- Styrelsen for vand- og naturforvaltning, 2016: Vandområdeplan 2021 - 2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn
- COWI, 2022: Robusthedsanalyse af Bøgeskov Bæk