



# Nyborg

KOMMUNE



## Lokalplan nr. 344

Område til offentlige formål ved Ellestedvej i Ellested.

Således vedtaget tirsdag d. 30 april 2024 og offentligt bekendtgjort  
mandag d. 13. maj 2024



## Indhold

Boliger ved Ellested ved i Ellested	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	8
Bestemmelser	9
Bilag	13
Bilag 1 - Matrikulære forhold, Lokalplanafgrænsning og Vejadgang	14
Bilag 2 - Jordfarveskala	15
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	16
Jordforureningsloven	16
Museumsloven	16
Retsvirkninger	17
Forhold til anden planlægning	18
Nationale interesser	18
Kommuneplanen	18
Gældende lokalplan og zonestatus	19
Landskaber	19
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	19
International naturbeskyttelse	19
Vej og trafik	20
Støjforhold	20
Påvirkning af produktionsvirksomheder	21
Skole-distrikt og skolekapacitet	21
Forsyning	21
Grundvand	22
Bæredygtighed	22
Påvirkning af nabokommuner	22
Servitutter	22

# Boliger ved Ellested ved i Ellested



## 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 endeligt vedtaget tirsdag d. 30 april 2024.

Planen har været i offentlig høring ad to omgange. Første gang fra den 23. august til 20. september 2023. Anden gang fra d. 31. januar til 29. februar 2024

### 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](http://www.naevneneshus.dk). Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

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.

Det er i screeningen vurderet, at planerne ikke vurderes at kunne medføre væsentlige påvirkning af området, grundet sin meget lokale karakter, og at planens primære formål er at skifte anvendelse på eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen fremadrettet kan anvendes både til blandet bolig og erhverv. Eksisterende forhold forventes derfor med planen at være uændret.

Planforslaget blev ændret, efter at forslaget har været sendt i høring første gang d. 23. august til 20. september 2023. Forslaget blev derfor sendt i fornyet høring i perioden 31. januar til 28. februar 2024. I den forbindelse blev miljøscreeningen også opdateret. Det blev vurderet, at ændringen af planforslagene ikke medførte ændringer i forhold til planens mulige miljøpåvirkninger.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 344 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort første gang den 30. august 2023 og igen den 31. januar 2024.

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

#### **Klager over miljøvurdering:**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 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

Teknik- og Miljøudvalget i Nyborg kommune har den 17. maj 2021 godkendt dispensation til at etablere et krisecenter på adressen Ellestedvej 5. Dispensationen er kun midlertidig gældende i 3 år, da projektet er i strid med eksisterende lokalplan nr. RE.22.04.01. Derfor er der udarbejdet nærværende lokalplansforslag for fremadrettet at kunne fastholde området til offentlige formål i form af krisecenter.

Planområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. RE.22.04.01 som udlægger området til Regionalt Erhvervsområde. Lokalplan RE.22.04.01 fastsætter blandt andet at der indenfor området kun må etableres eller indrettes til det køretekniske anlægs tilhørende bebyggelse m.v., der er tilknyttet det pågældende erhverv, eller som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Endvidere kan Kommunalbestyrelsen indenfor området tillade, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for personer tilknyttet til virksomheden, for eksempel indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Lokalplan nr. RE.22.04.01 afløses for den del af området som er omfattet af nærværende lokalplan. Nærværende lokalplan udlægger området til offentlige formål (Ellestedvej 5)

## Formål

Det er lokalplanens formål, at udlægge et området offentlige formål til krisecenter, således at der fremadrettet kan drives erhverv samt etableres boliger inden for området, uafhængigt af det køretekniske anlæg, som ligger lige nord for planområdet.

Lokalplanen sikrer endvidere, såfremt eksisterende bebyggelse nedrives, at nyt byggeri skal udformes således at det indpasses i landsbyens eksisterende byggestil.

# Lokalplanområdet



*Skråfoto af lokalplanområdet, der er markeret med rød ramme på fotoet.*

Lokalplanområdet ligger i landsbyen Ellested, som ligger i den syd-østlige del af Nyborg kommune ca. 4 km fra Ørbæk by.

Områdets nuværende bolig er den tidligere Ellested skole. Ejendommen er fra 1934. Desuden ligger der en bygning som tidligere har været tilkøbt som kursuscenter til det køretekniske anlæg, kun en lille del af bygningen bliver fortsat brugt til undervisningslokaler i forbindelse med det køretekniske anlæg.

Planområdet afgrænses mod nord af et køreteknisk anlæg, og mod øst og vest afgrænses det af et plantebælte ud til de omkringliggende marker. Planområdets nærmeste naboer består af privat bolig og autoforhandler- og værksted

## Planens indhold

Planområdet består af adressen Ellestedvej 5, matr. nr. 7n af Kullerup by, Ellested. Inden for området fastsættes en bebyggelsesprocent på 40. Inden for området kan der etableres bebyggelse til offentlige formål i form af krisecenter, og/ eller erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, herunder kursus og undervisningslokaler.

Lokalplanen fastsætter ligeledes at facader på boligen kun må fremstå som tegl og træ, og bebyggelse må kun males med farver indenfor jordfarveskalaen. Ligeledes fastsætter lokalplanen at ny boligbebyggelse kun må opføres med saddeltag, med en minimumshældning på 30 grader.



# 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 give mulighed for offentlige formål inden for matrikel nr. 7n af Kullerup by Ellested

at fastlægge retningslinjer der sikre at bebyggelse indpasses i landsbyens øvrige arkitektur

---

## §2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 7n, af Kullerup by, Ellested samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver med lokalplanen i byzone.

---

## §3 Anvendelse

3.1 lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af krisecenter, og/ eller erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, herunder kursus og undervisningslokaler

Publikumsorienteret serviceerhverv er serviceerhverv som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en facade på gadeniveau. Det kunne fx. være restaurant, café, frisør eller klinik.

Virksomheder i miljøklasse 1-2 er generelt forenelige med boligområder.

---

## §4 Udstykning

4.1 området må ikke udstykkes yderligere.

---

## §5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Adgangsveje til de enkelte matrikler skal ske fra Ellestedvej, som vist på Kortbilag 1.

---

Bemærk at vejadgangen til krisecentret matrikulært ligger inden for Matrikel 7æ, men har en tinglyst ret til adgang.

---

## **§6 Parkeringsforhold**

6.1 Der skal indrettes parkeringsarealer svarende til mindst én bilplads pr 50m<sup>2</sup> erhvervsareal eller areal til institution.

---

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 Bebyggelsens omfang og placering**

7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for matriklen 7n af Kullerup by, Ellested

7.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager, og en bygningshøjde på max 11,0 meter

7.3 En eventuel kælder må ikke have loft beliggende mere end 0,5 meter over terræn (niveauplan)

---

## **§8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål må kun fremstå som tegl eller træ. Facader i tegl må fremstå som pudsede, vandskurede eller som blank mur. Sekundær bebyggelse såsom mindre småskure og carporte må gerne fremstå i andet materiale.

8.2 Bebyggelse må kun males med farver indenfor jordfarveskalaen, jf. bilag 2, samt sort eller hvid eller disse farvers blanding.

8.3 Ny boligbebyggelse må kun opføres med saddeltag, med en minimumshældning på 30 grader.

8.4 Tagbeklædningen må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10.

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

8.6 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal dette integreres i bygningens arkitektur eller anbringes udvendigt på bygningen plant med tagfladen eller på bygningens øvrige ydervægge. På flade tage må anlæg gives en hældning der sikrer en tilstrækkelig udnyttelsesgrad under hensyntagen til anlæggets visuelle

---

fremtræden.

---

## §9 Ubebyggede arealer og terræn

9.1 Der skal udlægges fri- og opholdsarealer. Arealerne skal etableres som et samlet og regulært areal, der i form og beliggenhed vil kunne indgå som samlingspunkt\* for en bebyggelse.

9.2 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9.3 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

---

*\*Samlingspunkt skal her forstås som et sted der kan være samlingspunkt for bebyggelsens brugere/beboere. Fri- og opholdsarealer må således ikke etableres diffust - spredt over et større område uden tydelig afgrænsning eller fokus.*

---

## §10 Afskærmende foranstaltninger

10.1 Eksisterende etableret støjhegn mod køreteknisk anlæg skal fastholdes. Dog kan hegnet udskiftes hvis det senere viser sig nødvendigt med et højere hegn, for at sikre nye boliger.

10.2 Ved etablering af boliger på arealer, eller i bygninger der ikke hidtil har været indrettet hertil, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet indendørs og på alle boligernes udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier..

10.3 Såfremt støjberegninger viser at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overskrides, skal der etableres tilstrækkelige støjafskærmende foranstaltninger.

---

## §11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1 Inden ibrugtagning skal ny bebyggelse være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.

---

Området er i dag fuldt bebygget. Bestemmelsen er derfor kun gældende såfremt eksisterende bebyggelse nedrives, og der opføres ny bebyggelse på arealet.

---

## Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

Lokalplan nr. RE 22.04.01 for Ellested by aflyses inden for denne lokalplans område, som er afgrænset på kortbilag 1.

---

## Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område. Når lokalplanen er vedtaget, må der 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.

# Bilag 1 - Matrikulære forhold, Lokalplanafgrænsning og Vejadgang



## Bilag 2 - Jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



# 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.

## Jordforureningsloven

En del af planområdet (matr. nr. 7n) er kortlagt på vidensniveau 1 iht. jordforureningsloven, da der har været oplagt af olie i forbindelse med skole fra 1970 og fremefter. V1-kortlægninger er ejendomme, hvor der har været aktiviteter, der kan give anledning til forurening. På disse ejendomme er der således ikke udført undersøgelser og ejendommen er så længe den er V1-kortlagt "mistænkt" for forurening.

Hvis man ønsker at bygge og/eller grave på en kortlagt ejendom, skal man søge Nyborg Kommune om tilladelse til projektet. Tilladelsen gives efter §8 i Lov om forurennet jord. Tilladelse kræves, hvis arealet skal ændres til følsom anvendelse, herunder bolig, børneinstitution og alment tilgængelige arealer. Såfremt der kan gives §8 tilladelse til ansøgte projekter vurderes den eventuelle forurening ikke at kunne give anledning til væsentlige negative påvirkninger af menneskers sundhed.

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurennet. Disse områder har betegnelsen 'områdeklassificerede arealer'. Et områdeklassificeret areal er et område hvor man formoder, at der kan være forurennet jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som et områdeklassificeret areal.

## Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt



tidspunkt i projekteringen.

# 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 forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år.

## Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

## Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

## Ekspropriation efter lokalplanen

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

Planen berører ikke planlægning af national interesse. Planen berører ikke værdifuldt grundvand, internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV-arter.

## Kommuneplanen

### Mål og hovedstruktur

Kommuneplan 2021 fastlægger en række mål, der er styrende for kommunens planlægning for nye boliger og landsbyer. Mål af relevans for planlægningen for et boligområde på Blomstervænget vurderes at være følgende, der fremgår af "Øvrige landsbyer og landdistrikter" og endvidere de generelle rammebestemmelser.

### Generelle rammebestemmelser og retningslinjer

Kommuneplan 2021 fastlægger en række generelle rammebestemmelser, der er styrende for kommunens planlægning.

- At der skal etableres parkering i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm. Der henvises til de generelle bestemmelser for parkering.
- At boligerne og de udendørs opholdsarealer ikke må være belastet af støj, lugt-, støv- og anden luftforurening fra trafik, virksomheder, tekniske anlæg mv. over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Der henvises til de generelle bestemmelser for støj, samt redegørelse for planlægning for produktionsvirksomheder.
- At tage ikke må beklædes med reflekterende materialer med en glansværdi over 10.
- Ny bebyggelse, ændringer i eksisterende bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse i de mindre landsbyer og landdistrikterne, herunder udpegning af huludfyldninger, skal ske under hensyntagen til naturmæssige-, miljømæssige-, kulturhistoriske-, landskabelige- og rekreative forhold samt grundvandsbeskyttelsen, og tilpasses den eksisterende, stedlige byggetradition med hensyn til skala, arkitektur og placering.

### Kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende f.eks. områdets anvendelse i det område i dag er omfattet af ramme 20.T.1 som udlægger området til Erhvervsområde. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 10 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring. Forslaget til kommuneplantillægget udlægger henholdsvis et rammeområde til teknisk anlæg (nuværende ramme 20.T.1), forslag til et rammeområde til offentlige formål (ramme 20.O.2)

## Gældende lokalplan og zonestatus

### Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. RE 22.04.01 for Ellested by for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

### Zonestatus

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

## Landskaber

Planområdet er omfattet af udpegningen til større sammenhængende landskabsområder. De større sammenhængende landskabsområder omfatter større områder med betydelige landskabelige værdier, herunder også de mest velbevarede hovedgårdslandskaber. De er sårbare overfor etablering af større bebyggelse og større tekniske anlæg og bør derfor friholdes for sådanne anlæg, med mindre hensynet til bevaring af landskabsværdierne kan løses på tilfredsstillende vis. Det vurderes dog ikke at lokalplanen vil medføre en negativ påvirkning heraf, da området allerede i dag er fuldt udbygget, og der alene er tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygningsmasse i området.

## Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Der er ingen naturbeskyttede arealer eller beskyttelseslinjer inden for planområdet eller i umiddelbart tilknytning hertil.

## International naturbeskyttelse

Alle danske arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV og beskyttelsen af flagermus er dermed en prioritet på internationalt plan. Ved fældning af træer skal det vurderes, hvilken funktion træerne har for opretholdelse af flagermus bestande i området, om træerne fungerer som ynglelokalitet eller ledelinje for flagermusenes

bevægelse gennem landskabet.

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus.

Det vurderes, at planens gennemførelse ikke vil påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

Træer med hulheder, spættehuller, sprækker og løs bark skal undersøges for forekomst af flagermus inden fældning. Undersøgelsen skal foregå i sommerperioden fra 1. juni - 1. august, mens flagermusene yngler. Der kan blive stillet krav om kompenserende foranstaltninger på baggrund af undersøgelsen.

Hvis træerne kan fældes, skal det ske i perioden 1. september til 31. oktober, jf. § 6, stk. 4 i bekendtgørelse nr. 867 af 27/06/2016 (Artsfredningsbekendtgørelsen). I denne periode er flagermusene endnu ikke gået i vinterdvale, og det kan dermed undgås at skade overvintrende flagermus.

Hvis træerne har betydning for opretholdelse af flagermusbestande i området - herunder at de fungerer som levested eller ledelinje for flagermus – kan det betyde, at planen skal revideres. Det er muligt at ansøge Naturstyrelsen om dispensation, men administrationspraksis er restriktiv.

## Vej og trafik

### Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Ellestedvej, som i den overordnede vejplan har status som primær fordelingsvej.

Der er over matrikel 7æ af Kullerup by, Ellested udlagt vejadgang til matrikel 7n af Kullerup by, Ellested.

### Trafikplan og kollektiv transport

Rute 711- Villumstrup - Herrested - Måre- Ellested- Ørbæk har stop ved Ellestedvej, lige ud for planområdet.

## 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  $L_{den}$ . 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.

### Støj fra vejtrafik

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.*

Det vurderes ikke, at planområdet er påvirket af vejstøj over vejledende støjgrænser.

Der ligger et køreteknisk anlæg lige nord for planområdet. Det er konstateret at, der er en mindre overskridelse af støjgrænserne om aftenen og i weekenden. Der opsættes derfor bestemmelse om at, hvis der inddrages bygninger eller opføres ny bebyggelse til boligformål, som ikke hidtil har været indrettet hertil, skal der opføres tilstrækkelig støjdæmpning, således at støjkravene til beboelse overholdes.

## Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke indenfor 500 meter af en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

## Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for 4 kløverskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet.

## Forsyning

### Varmeplan

Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme og naturgas).

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger i åbent land uden for spildevandsplanens kloakplande. Nye beboelser skal etablere individuelle, private spildevands renseanlæg, som opfylder rensklasse SOP.

Tag og overfladevand skal ledes, hvis teknisk muligt, til nedsivning i faskine/regnbede eller via sandfangsbrønde til

eksisterende dræn/vandløb.

### Vandforsyning

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

### Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige drikkevandsinteresser skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

## Bæredygtighed

Planstrategien for Nyborg Kommune arbejder for at kommunen kan udvikle sig på et bæredygtigt grundlag. Dels ved at fokusere på sundhed og dels gennem bæredygtig planlægning mm. Planen sikre at eksisterende bebyggelse i landbyen Ellested kan renoveres og genopbygges på en sådan måde at det fortsat passer ind i det eksisterende landsbymiljø.

## Påvirkning af nabokommuner

Det er Nyborg Kommunes vurdering at, de planlagte ændringer af eksisterende byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil påvirke nabokommuner.

## Servitutter

Der vurderes ikke, at der er servitutter inden for planområdet, som er uforenelige med planen.