



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 341

Omdannelse af Ullerslev Centeret

Vedtaget i Byrådet 25. juni 2024



Indhold

Omdannelse af Ullerslev Centeret	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Planens indhold	11
Bestemmelser	17
Bilag	26
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold	27
Bilag 2 - Principiel udstykningsplan	28
Bilag 3 - Delområder og spildevandsområder	29
Bilag 4 - Byggefelter, parkering, vejadgange mm	30
Bilag 5 - Principiel bebyggelsesplan	31
Bilag 6 - Jordfarveskala	32
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	33
Naturbeskyttelsesloven	34
Jordforureningsloven	34
Museumsloven	34
Retsvirkninger	35
Forhold til anden planlægning	36
Nationale interesser	36
Kommuneplanen	36
Gældende lokalplan og zonestatus	38
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	38
Vej og trafik	38
Støjforhold	39
Påvirkning af produktionsvirksomheder	40
Skoledistrikt og skolekapacitet	41
Forsyning	41
Klimatilpasning	42
Grundvand	44
Påvirkning af nabokommuner	44
Servitutter	44

Omdannelse af Ullerslev Centeret



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. 572 af 29/05/2024) 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

Lokalplanen er endelig vedtaget af Nyborg Byråd 25. juni 2024.

Lokalplanen har været offentliggjort i perioden 4. marts til den 29. april 2024.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 572 af 29/05/2024) 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. 4 af 3/1/2023) 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 lokalplanen ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Her lægger kommunen vægt på:

- at planlægningen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og at planen ikke berører internationale naturbeskyttelsesområder.
- at der i planlægningen er taget hensyn til den visuelle påvirkning af ny bebyggelse i området med bestemmelser om nedtrapning af etager og bestemmelser om skift i facadematerialer.
- at der er sikret parkeringspladser til ejendommene indenfor lokalplanområdet i overensstemmelse med gældende parkeringsnorm vel vidende, at det hidtidige overskud af offentlige parkeringspladser i Ullerslev bymidte reduceres.
- at der er skabt overblik over hvilke afledte trafikale projekter, som den aktuelle planlægning kan medføre på sigt, og at det er sandsynliggjort, at det fysisk kan gennemføres.
- at lokalplanen fastsætter bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader af hensyn til at fremtidssikre området i forhold til håndtering af overfladevand.
- at lokalplanen fastholder områdets generelle anvendelse til centerområde, hvilket betyder at nye boliger indenfor planområdet skal tåle en højere støjgrænse end tilstødende boligområder. Omvendt er lokalplanområdet omgivet af boligområder, hvilket allerede begrænser støjudbredelsen fra butikker og erhverv væsentligt.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3/1/2023) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 342 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort sammen med lokalplanforslaget den 4. marts 2024.

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

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg byråd har besluttet at udarbejde nærværende lokalplan for at give mulighed for at foretage en byomdannelse af centerområdet i Ullerslev, hvor flere butikker står tomme og hvor området savner sammenhæng og et byrumsmæssigt løft. Planlægningen er igangsat, idet der er konkrete planer for et alment boligbyggeri, og idet flere aktører i området har efterspurgt nye muligheder for fremtiden. Blandt andet har områdets dagligvarebutik ønsket en mulighed for at udvide butikken og potentielt forbedre varelevering og parkering, så butikken fortsat kan understøtte indkøbsmuligheder og byliv i Ullerslev.

Lokalplanen er kompleks og berører mange aktører i området ikke mindst fordi, det almene boligbyggeri kræver, at en stor del af de offentlige parkeringsarealer inddrages i projektområdet. Lokalplanen sikrer, at aktørerne indenfor lokalplanområdet fortsat har det antal p-pladser til rådighed, som er fastsat gennem tidligere planlægning, men det overskud af p-pladser, som tidligere har været rådighed i området, begrænses.

I 2022 vedtog byrådet en udviklingsplan for Ullerslev. En omdannelse af centerområdet er heri fremhævet som en konkret indsats for at styrke bosætningen og branding af Ullerslev som en attraktiv bosætningsby.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udarbejde en samlet plan for centerområdet, der kan medvirke til at skabe helhed, sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter. Området skal fortsat være udlagt til centerområde med mulighed for butikker og let erhverv, men fremadrettet også med boliger.



Foto af indgangen til centeret, samt fotos af centerets parkeringsarealer mod hhv. nord og syd.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Ullerslev og omfatter et areal på ca. 2,8 ha. Lokalplanen omfatter Ullerslevcenteret og de omkringliggende butiks- og erhvervsjendomme, samt arealer med offentlige p-pladser tilknyttet centeret.

Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortet herunder.

Området er bygget igennem 1970-erne og 80-erne og har sammen med det tidligere Ullerslev rådhus fungeret som centrum for handel og servicefunktioner. Ligesom mange andre bymidter er området under forandring med færre butikker og virksomheder, hvorfor det er blevet aktuelt med en omdannelse af centerområdet.

Lokalplanområdet ligger langs med Lundsager og tæt på plejecenter, børnehave, skole, kultur- og idrætscenter, samt flere boligområder. Flere af ejendommene har adgang direkte fra Lundsager, mens Teglgårdsvej betjener den sydlige del af centerområdet. Egevangsvej betjener den nordlige del af centerområdet og en blind, forholdsvis smal, men dog befærde vej. Lokalplanområdet er internt forbundet med stier, der ligeledes kobler sig op på overordnede stier mod blandt andet Bondemosen, kultur- og idrætscenteret, skole mm.

Området falder fra nordøst og mod syd med ca. 5 m - niveauforskellen opleves i området i form af eksempelvis støttemure, små skråninger og terrasser på den sydlige p-plads.



Kort som viser lokalplanens afgrænsning og nærmeste omgivelser med blandt andet plejecenter, børnehave og kultur- og idrætscenter.

Det nuværende bebyggede miljø i og omkring centeret er kendetegnet ved forholdsvis lave bebyggelser i primært 1 og 1½ etage. Mange af bygningerne er opført i mursten i røde og gule nuancer, mens tagmaterialerne spænder over tagpap, tegl- og betonsten, stål og eternit anvendt på saddeltage, tage med ensidig taghældning og flade tage.

Centerområdet indeholder flere store og karaktergivende træer og ubebyggede arealer er begrønnet med både træer, buske og græsser.



Det bebyggede miljø i og omkring centeret er kendetegnet ved forholdsvis lave bebyggelser i 1 og 1½ etage. Herudover er tegl et gennemgående materiale. Billederne er af hhv. det tidligere rådhus (nu daginstitution), centerbebyggelsen og rækkehusboliger vest for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet indeholder flere store træer, både sat i række for at markere stiforbindelser gennem området og som solitære træer, der er med til at definere centrale pladser og som skaber skygge og mulighed for ophold.

Planens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at omdanne Ullerslevs bycenter med blandt andet en ny almen boligbebyggelse og en mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik. Lokalplanen fastlægger de overordnede rammer for både ny og eksisterende bebyggelse, parkering og ubebyggede arealer.

Områdets anvendelse og disponering

Lokalplanen fastlægger områdets generelle anvendelse til centerområde med mulighed for butikker, liberale erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, kulturelle formål samt boliger.

Lokalplanen er opdelt i fire delområder, som vist på kortet herunder.

Delområde 1 udlægges til centerformål. Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende dagligvarebutik kan udvides og at arealerne øst for butikken kan nyindrettes som torv og p-plads orienteret mod Lundsager, hvilket kan skabe en større synlighed for butikken og nye muligheder for varelevering. En evt. udvidelse forudsætter, at ejendommen, Lundsager 8, inddrages i projektet på baggrund af en frivillig aftale.

I delområde 2, som omfatter den oprindelige centerbebyggelse med tilhørende parkeringsarealer og grønne områder, giver lokalplanen mulighed for en større sammenhængende boligbebyggelse i form af almene boliger i både en, to og tre etager. Boligbebyggelse i op til tre etager er fastlagt til opførelse i den nordlige del af området ud mod Egevangsvej og dagligvarebutikken. Det skyldes, at området her rummer den største bymæssighed og aktivitet, hvilket en etagebebyggelse vil understøtte. Lokalplanen er udarbejdet, så det fortsat er muligt, at dele af centerbebyggelsen kan bestå og drives som hidtil.

I de øvrige delområder, 3 og 4, åbner lokalplanen ligeledes op for, at der ud over anvendelser til centerformål, også kan indrettes boliger, hvis behovet opstår.



Kortet viser områdets opdeling i fire delområder og et forslag til områdets fremtidige indretning. Ændringer og tilpasninger kan forekomme.

Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Ny bebyggelse i delområde 1 (dagligvarebutik) fastlægges via et byggefelt, som angivet på lokalplanens kortbilag 4.

Det fremtidige butiksareal må maksimalt udgøre 1.200 m².

Delområde 2

Indenfor delområde 2 må der samlet set opføres et etageareal svarende til 4.400 m². Ved at fastsætte et etageareal frem for en bebyggelsesprocent for området sikres en fleksibilitet i forhold til at tilrettelægge et alment boligbyggeri i samspil med hele eller dele af den eksisterende centerbebyggelse, som er bygget på såkaldte sokkelgrunde.

Lokalplanen er udarbejdet, så det er muligt at dele af centerbebyggelsen kan bevares til centerformål.

Bebyggelsen i delområde 2 må opføres i 1, 2 og 3 etager. Byggeri i op til 3 etager tillades kun indenfor byggefelt B, som er placeret i området nærmest Egevangsvej. Lokalplanen fastlægger samtidig, at byggeriet skal trappes ned til to etager i begge ender af byggefeltet. Bestemmelsen er medtaget for at sikre en tilpasning af byggeriet til de øvrige omgivelser.

Den almene boligbebyggelse bliver relativ tæt med mere end 40 nye boliger. For at sikre luft og et ensartet udtryk i bebyggelsen, er boligerne planlagt med indvendige individuelle opbevaringsrum og lokalplanen tillader derfor kun fælles sekundær bebyggelse, eks. fælles drivhus, orangeri, pergolaer, redskabsrum, overdækninger eller lign.

Delområde 3 og 4

Bebyggelsen i delområderne 3 og 4 må ikke overstige 45 % for den enkelte ejendom og må maksimalt opføres i 2 etager.

For delområde 4 fastholdes en byggelinje mod Lundsager på 10 m. I dag er bygningerne i delområdet, hhv. lægehuset, den tidligere bank og brugs, placeret tilbagetrukket men orienteret mod Lundsager, hvilket er med til at markere bymidten i Ullerslev i forhold til de omkringliggende boligområder. I dag er der også en overdækket tankstation og en el-ladeplads, som ligger nærmere vejen end 10 m.



Illustrationen viser et bud på udformningen af den almene boligbebyggelse i tre etager og nedtrappet til to etager i enderne. Nedtrapningen er medtaget af hensyn til at tilpasse byggeriet den lavere omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Da der er tale om en byomdannelse, hvor eksisterende og nyt byggeri kommer til at ligge side om side fastlægger lokalplanen bestemmelser om valg af materialer og farveholdning for at skabe sammenhæng i området.

Den nye almene boligbebyggelse bliver i 1, 2 og 3 etager og skiller sig derved ud fra den øvrige bebyggelse i området,

som primært er opført i 1 og 1½ etage. For at bebyggelsen ikke skal syne for høj foreslås et arkitektonisk greb, hvor den øverste etage udføres i et andet materiale. Formålet er at skabe en tydelig vandret deling af bygningerne, som visuelt skal medvirke til, at bebyggelsen syner lavere. Et eksempel på dette kan ses af visualiseringen herunder. Et vigtigt element er desuden, at boligbebyggelsens tag udføres som en visuel let konstruktion, hvilket eksempelvis tagpap eller lette tagplader i stål eller eternit kan imødekomme.

Lokalplanen tillader altaner, altangange og udvendige trapper. For at sikre sammenhæng i den enkelte bebyggelse, eks. den almene bebyggelse, er det vigtigt at disse elementer afstemmes i forhold til valg af materialer og farver.



Illustrationen viser et eksempel på den almene boligbebyggelse i to etager. En bestemmelse om at bebyggelsen skal udføres med et skift i facadematerialet i øverste etage er med til visuelt at gøre bebyggelsen lavere. I det viste eksempel er bebyggelsen udført i hhv. lyse mursten og en let, mørk beklædning, samt et visuelt let tag. En udvendig trappe og altangang skaber adgang til de øverste boliger.

Skiltning

Lokalplanen medtager bestemmelser om skiltning - både facade- og fritstående skilte. Formålet er at balancere hensynet til butikker og erhvervsdrivendes behov for synlighed med ønsket om at skabe en attraktiv bymidte. Planens bestemmelser om skiltning bygger på Nyborg Kommunes skiltepolitik (2016), der er kommunens administrationsgrundlag vedr. skiltning i hele kommunen.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen ændrer ikke på den overordnede vejbetjening af området, som sker via Lundsager, Egevangsvej og Teglgårdsvej. Lokalplanen sikrer samtidig, at en del af de nuværende stiforbindelser igennem området fastholdes, herunder en nord-sydgående stiforbindelse og stiforbindelse mellem Bondemosen og skole, kultur- og idrætscenteret.

Med lokalplanen nedlægges en stor del af områdets offentlige p-pladser, da parkeringsarealerne inddrages i det almene boligprojekt. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der til hver bolig skal etableres minimum 1¼ p-

plads, ligesom der for hver 50 m² centerbebyggelse skal etableres 1½ p-plads. P-kravet til boliger er lavere end den gældende parkeringsnorm i Nyborg Kommune, men vurderes tilstrækkeligt til at dække kravet til centralt beliggende almene boliger, mens kravet til butikker og centerbebyggelse er fastholdt fra den tidligere lokalplan 41.

Håndtering af spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er omfattet af Nyborgs Spildevandsplan 2018-2024. Området ligger indenfor to kloakoplande, hvor den nordlige del er separatkloakeret, mens den sydlige del er fælleskloakeret. Det anbefales, at ny bebyggelse i det nuværende fælleskloakerede område forberedes til separatkloakering.

Der vil være behov for at overfladevand fra bebyggelse og befæstede arealer tilbageholdes inden det ledes til spildevandsystemet. Forsinkelse af overfladevand kan ske ved hjælp af forskellige LAR-løsninger og magasiner til opbevaring af vand på eller under terræn.

Fælles friarealer og ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger fælles friarealer for delområde 2, som omfatter den almene boligbebyggelse. Arealerne skal først og fremmest fremstå som små grønne oaser og skal herudover indbyde til ophold og fælles aktiviteter målrettet områdets beboere.

For hele lokalplanområdet gælder det, at ubefæstede og ubebyggede arealer skal tilsås, beplantes eller på anden vis fremtræde i sømmelig stand. Lokalplanen fastlægger, at hegn i skel eller hegn benyttet som afgrænsning af boligenheders udendørs opholdsarealer, skal udføres som levende hegn med hække eller buske. Bestemmelsen forhindrer ikke at nære private opholdsarealer eks. en terrasse kan afskærmes med f.eks. et mindre fast hegn.

Billederne herunder er tænkt som inspiration til områdets grønne indretning.



Inspirationsbilleder til beplantning i området. På billederne er blandt andet vist: fuglekirsebær, røn og avnbøg.



Eksempel på indretning af fælles friareal, hvor legeelementer til børn og barnlige sjæle indgår som en del af det grønne udtryk. Trædesten i græsset indbyder til leg uden at være et egentlig legeredskab og uden at optage særlig megen plads. Billederne er lånt fra hhv: <https://elverdalen.dk/referencer/bolig-og-fritid/ulleroedbyen> og <https://1til1landskab.dk/da/project/lar-projekt-fortunen-lyngby-boligselskab>

Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at udvide centerområdets anvendelse til at omfatte boligformål, herunder almene boliger.
- at sikre en udvidelsesmulighed for områdets eksisterende dagligvarebutik, samt skabe forbedrede muligheder for varelevering.
- at give mulighed for at nedrive hele eller dele af det gamle Ullerslev Center.
- at indpasse det almene boligbyggeri visuelt i området ved at fastsætte bestemmelser om nedtrapning af etager og bestemmelser om skift i materialer.
- at sikre, at der fortsat er gode stiforbindelser gennem området.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.

13cf, 29fæ, 29ga, 29gb, 29gc, 29gd, 29ge, 29gf, 29gn, 29go, 29hy, 29hz, 29hæ, h9hø, 29kl, 30gf, 30hp, 30hq, 30kl alle af Ullerslev by, Ullerslev, del af 13av Ullerslev By, Ullerslev og del af vejareal på Egevangsvej og Lundsager samt alle parceller, der udstykkes herfra.

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

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets generelle anvendelse fastlægges til centerområde.

Indenfor området må der kun opføres og indrettes bebyggelse til butikker, liberale erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed, cafeer eller lign, samt boliger til helårsbeboelse.

3.2 Lokalplanen er opdelt i fire delområder:

- Delområde 1 udlægges til centerformål
- Delområde 2 udlægges til almen boligbebyggelse - evt. i kombination med anvendelser til centerformål
- Delområde 3 og 4 udlægges til centerformål med mulighed for boliger.

3.3 Boliger skal opføres som etageboliger eller tæt-lave boliger.

3.4 Der må indrettes indtil 3.200 m² detailhandel indenfor lokalplanområdet fordelt med 1.800 m² til dagligvarer og 1.400 m² til udvalgswarebutikker. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m², mens den enkelte udvalgswarebutik maksimalt må være 1.000 m².

§4 Udstykning

4.1 Der må ske udstykning, matrikulering, sammenlægning og arealoverførsel til opfyldelse af lokalplanens formål og anvendelse. Principiel udstykningsplan fremgår af kortbilag 2.

4.2 Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes mindre end 250 m². Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse må andele af fælles parkerings- og friarealer medregnes ved beregning af grundstørrelser.

Ad 4.2. Bemærk: Byggelovens § 10 A vedr. sikring af udstykning finder ikke anvendelse ved almene boliger, jf. § 10A stk. 2.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

5.1 Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes fra Lundsager, Egevangsvej og Teglgårdsvej i princippet som vist på kortbilag 4.

5.2 Der skal sikres stiforbindelser igennem lokalplanområdet i princippet, som vist på kortbilag 4. Stierne skal fortsat være tilgængelige for offentligheden.

5.3 Hovedstier, som vist på kortbilag 4, skal udlægges i en bredde på min. 3 meter og anlægges med fast belægning i en bredde på min. 2 m.

5.4 Der udlægges interne veje i delområde 2 med en principiel placering, som vist på kortbilag 5 i form af privat fællesvej, udformet med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Der skal anlægges vendemulighed inden for området, udført i henhold til vejreglerne, og dimensioneret til renovationsbil.

Ad. 5.2 Stierne i delområde 2 betjener flere ejendomme og vil få status af private fællesstier.

Veje og stier skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle". I tilfælde hvor det ikke kan opfyldes fuldstændigt, skal der laves løsninger, som tilgodeser så mange handicappede brugere som muligt.

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der skal etableres parkeringspladser, som følgende:

- Minimum 1¼ p-plads pr. bolig.
- Minimum 1½ p-plads pr. 50 m² areal til butikker og øvrig centerbebyggelse.

Parkering må anlægges som fælles parkering og skal have en principiel placering som angivet på kortbilag 4.

6.2 Der skal etableres handicappladser, som følgende:

Parkeringsanlæggets størrelse (antal p-pladser)	Handicappladser til alm. biler 3,5 x 5,0 m	Handicappladser til kassebiler 4,5 x 8,0 m
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3

6.3 Matrikel.nr. 30kl, som i dag huser lægerne i Ullerslev, skal fortsat have adgang til 9 parkeringspladser beliggende indenfor lokalplanens delområde 2 og i tilknytning til lægehuset.

6.4 Der skal etableres cykelparkering svarende til minimum 2 pladser pr. 100 m² etageareal tilknyttet boliger og øvrig centerbebyggelse.

Ad 6.1 Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestandere 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 ladestandere. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

Ad 6.3 Lægerne i Ullerslev har på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse en tinglyst aftale om adgang til 9 parkeringspladser på det offentlige parkeringsareal.

§7 Belysning

7.1 Belysning langs stier og ved parkeringspladser skal udformes som park- eller pullertarmaturer. Maksimal lyspunktshøjde over terræn er 4,5 meter. Armaturer til belysning skal udføres i ens materiale- og farvevalg indenfor den enkelte matrikel.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

8.1 Dagligvarebutikken kan udvides indenfor byggefelt A, som vist på kortbilag 4. Det samlede butiksareal må maksimalt udgøre 1.200 m².

8.2 Mindre sekundære bygninger på op til maks. 50 m² tilknyttet dagligvarebutikken, eksempelvis overdækninger til

indkøbsvogne, kan placeres udenfor byggefeltet.

Delområde 2

8.3 Indenfor delområdet som helhed må der maksimalt opføres bebyggelse svarende til et etageareal på 4.400 m².

Etagearealet omfatter i det konkrete tilfælde både primære og sekundære bygninger og beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

8.4 Indenfor byggefelt B må bebyggelse opføres i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 13 m. Dog skal bebyggelsen aftrappes til 2 etager i begge ender af byggeriet. Se princip-skitse nedenfor.

8.5 Bebyggelse udenfor byggefelt B må opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9,5 m.

8.6 Bebyggelse udenfor byggefelt B må ikke placeres nærmere delområdets afgrænsning mod andre delområder, end at følgende er opfyldt: bebyggelsens maksimale højde er 1,4 x afstanden til delområdets afgrænsning. Herudover skal ny bebyggelse respektere en afstand til offentlig vejsskel på min. 0,5 m.

8.7 Sekundær bebyggelse, som skure, overdækninger, drivhuse, orangerier mm. må kun opføres som fælles bebyggelse og må placeres i skelbræmmen i princippet som vist på kortet herunder. Evt. overdækninger tilknyttet den enkelte bolig begrænses til markiser.

Delområde 3

8.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45%.

8.9 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9,5 m

8.10 Bebyggelse må ikke placeres nærmere delområdets afgrænsning mod andre delområder, end at følgende er opfyldt: bebyggelsens maksimale højde er 1,4 x afstanden til delområdets afgrænsning. Herudover skal ny bebyggelse respektere en afstand til offentlig vejsskel på min. 0,5 m.

Delområde 4

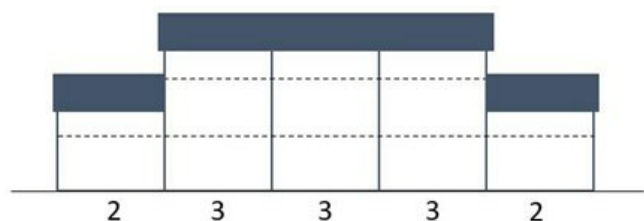
8.11 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45%.

8.12 Ny bebyggelse inkl. sekundær bebyggelse skal respektere byggelinje på 10 m mod Lundsager.

8.13 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 9,5 m

8.14 Bebyggelse må ikke placeres nærmere delområdets afgrænsning mod andre delområder, end at følgende er opfyldt: bebyggelsens maksimale højde er 1,4 x afstanden til delområdets afgrænsning.

Ad. 8.4 Principskitse for nedtrapping af byggeriet fra 3 til 2 etager indenfor byggefelt B.



Ad. 8.4 Byggefelt B er placeret $\frac{1}{2}$ m fra vejskel og er 15 meter bredt.

Ad. 8.7 Principtegning for placering af fælles sekundær bebyggelse i skelbræmmen i delområde 2 (markeret med blå). Mod stien er det vigtigt, at den sekundære bebyggelse ikke fremstår som en samlet massiv bebyggelse, men deles op i mindre enheder.



Ad 8.12 På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse er der opført en let og transparent overdækning ved tanken på Lundsager mellem vejen og ny byggelinje, hvilket er naturligt i forhold til grundens eksisterende udnyttelse.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Ny bebyggelse skal udføres med facader i tegl i varme nuancer eller som vandskuret/pudset mur. Gavltrekanter som helhed og mindre dele af facaden må fremtræde i andre materialer, dog maks. 30 % af den enkelte facade.

9.2 Ved byggeri i to og tre etager, indenfor delområde 2, skal den øverste etage udføres med et skift i materiale eller overflade - eksempelvis ved at benytte en træbeklædning eller vandskure/pudse den øverste etage. Skiftet skal også gennemføres for gavlfacader.

9.3 Malede overflader må kun fremstå i farver efter den klassiske jordfarveskala (jf. bilag 6), sort og hvid. Jordfarver må ligeledes tones med sort og hvid.

9.4 Tage må ikke udføres med valm.

9.5 Tagbeklædninger må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Bestemmelsen gælder ikke for anlæg til indvinding af solenergi, jf. 9.7.

9.6 Anlæg til indvinding af solenergi skal tilpasses tagfladen. Solenergianlæg på tage med hældning skal placeres plant med tagfladen. På flade tage må anlæggene etableres med en hældning ift. vandret på op til 45 grader.

9.7 Udvendige trapper, altaner, altangange og rækværk/afskærmninger tilknyttet en sammenhængende boligbebyggelse, eks. almene boliger i delområde 2, skal udføres med et gennemgående ensartet udtryk.

Sekundær bebyggelse

9.8 Ydervægge og tage på sekundære bygninger kan fremstå i andre materialer end nævnt ovenfor, men skal respektere 9.3 vedrørende farver og 9.6 vedrørende reflekterende tagmaterialer.

Ad 9.2 Formålet med bestemmelsen er at skabe en tydelig vandret deling af bygningerne, som visuelt skal medvirke til, at bebyggelsen syner lavere.

§10 Skiltning

10.1 Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse, fagdeling og det samlede gadebillede.

Facade- og udhængsskilte

10.2 Facade- og udhængsskilte må kun placeres i stueetagen og i tilknytning til indgangsdør og vinduer.

10.3 Skilte på samme facade for forskellige virksomheder skal samordnes.

10.4 Facadeskiltning kan ske ved at male direkte på facade eller butiksrude, i felter, mindre skiltebånd eller med enkelte bogstaver. Bogstavhøjden må ikke uden tilladelse overstige 40 cm.

10.5 Skilte må ikke være gennemlyste. Kun skrift og logo må være gennemlyste.

10.6 Der må kun opsættes ét udhængsskilt pr. butik/virksomhed. Skiltefladen på udhængsskilte må ikke overstige 0,5 m² og må ikke have et større fremspring fra facaden end 0,8 m. Skiltet skal derudover have en frihøjde på 2,80 m over gadeniveau.

Fritstående skilte

10.7 Der må kun opsættes ét større fritstående skilt i form af en pylon pr. ejendom. Herudover kan der indenfor

lokalplanområdet opsættes én fælles pylon, som giver en samlet oversigt over områdets butikker, erhverv mm.

10.8 Pyloner må maks. være 4 meter høje.

Ad 10.7 Bemærk, at placering af pyloner/større fritstående skilte skal vurderes i forhold til trafikale oversigtsforhold.

§11 Ubebyggede arealer og terræn

11.1 Der udlægges fælles fri- og opholdsarealer for delområde 2, som anvist på kortbilag 4. Arealerne skal overvejende fremstå i græs, blomster og urter med buske og træer. De fælles fri- og opholdsarealer skal indbyde til ophold eller aktiviteter målrettet områdets fremtidige beboere eks. med fælles køkkenhave/højbede, grillplads, spil-, legeredskaber eller lign.

11.2 Ubefæstede og ubebyggede arealer i øvrigt skal tilsås og beplantes eller på anden måde holdes i sømmelig stand.

11.3 Hegn i skel, eller hegn benyttet som afgrænsning af boligenheders udendørs opholdsarealer, skal udføres som levende hegn i form af hække/buske. Levende hegn kan suppleres med trådhegn på op til 1 m, hvis trådhegnet placeres bag det levende hegn ift. skel. Bestemmelsen forhindrer ikke, at der kan foretages en mindre afskærmning af private terrasser i andre materialer. For sammenhængende boligbebyggelser, eksempelvis almene boliger i delområde 2, skal afskærmningen udføres i ens materialer og farver.

11.4. Udendørs oplag tilknyttet butikker eller erhverv, samt oplagspladser til renovation eller genbrugsøer skal afskærmes med beplantning eller fast hegn udført i træ.

11.5 Karaktergivende træer indenfor lokalplanområdet skal så vidt mulig søges bevaret. Karaktergivende træer er markeret på kortbilag 4.

11.6 Lastbiler, containere, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

§12 Miljø- og Klimatilpasning

12.1 Lokalplanområdet ligger indenfor to områder af spildevandsplanen. Områderne er vist på kortbilag 3.

- Indenfor det separatloakerede område tillades en maks. befæstelsesgrad på 20 %
- Indenfor det fællesloakerede område tillades en maks. befæstelsesgrad på 30 %

Såfremt befæstelsesgraden overstiger det maksimalt tilladte, så skal den forøgede mængde overfladevand håndteres eller forsinkes på egen grund - f.eks. med LAR-løsninger eller bassiner på eller under terræn.

§13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles opholdsarealer være anlagt. Arealerne skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse. Bebyggelsen skal ligeledes være

tilsluttet kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

§14 Servitutter

14.1 Når lokalplanen er vedtaget aflyses følgende tilstandsservitutter:

Servitutter vedrørende medlemskab af centerforeningen, hhv.

- Dato/løbenummer 04.11.1976-947425-35
- Dato/løbenummer 23.11.1976-947436-35
- Dato/løbenummer 30.11.1976-947429-35
- Dato/løbenummer 12.01.1979-947453-35
- Dato/løbenummer 15.12.1986-0-35
- Dato/løbenummer 15.12.1986-947434-35
- Dato/løbenummer 15.12.1986-947521-35
- Dato/løbenummer 15.12.1986-947524-35

Servitutter vedr. bygningsregulerende bestemmelser i forbindelse med oprindeligt grundsalg, hhv.

- Dato/løbenummer 05.11.1964-942287-35 med titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv. (vedrører matr.nr. 30gf)
- Dato/løbenummer 11.02.1965-942365-35 med titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv. (vedrører matr.nr. 30hq)
- Dato/løbenummer 18.03.1965-942362-35 med titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv. (vedrører matr.nr. 30hp)

Ad. 14.1 Der henvises også til afsnittet om "servitutter" i lokalplanens redegørelse om "Forhold til anden planlægning".

§15 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

15.1 Lokalplan nr. 41 for et centerområde i Ullerslev By aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 341.

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.

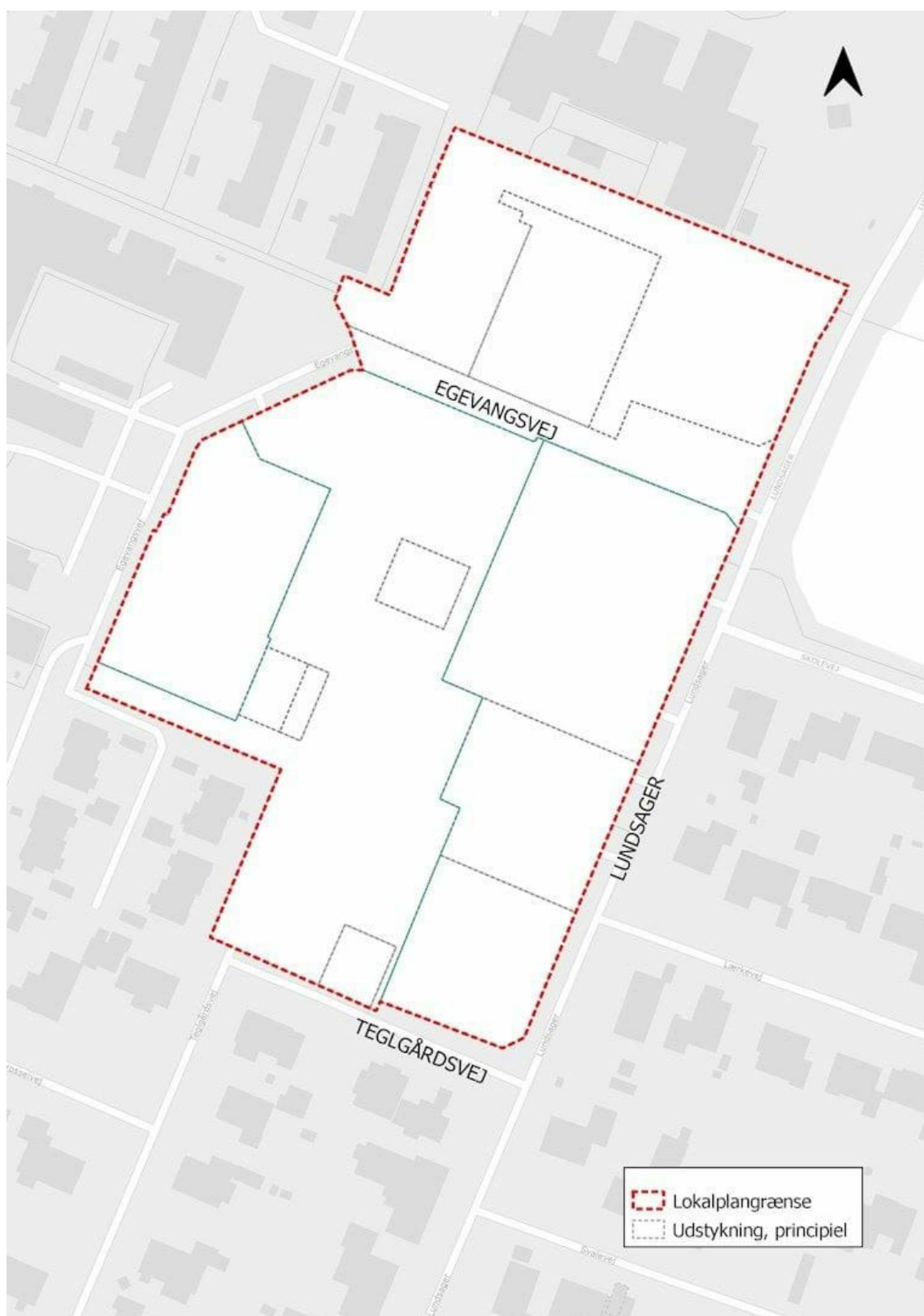
Bilag

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

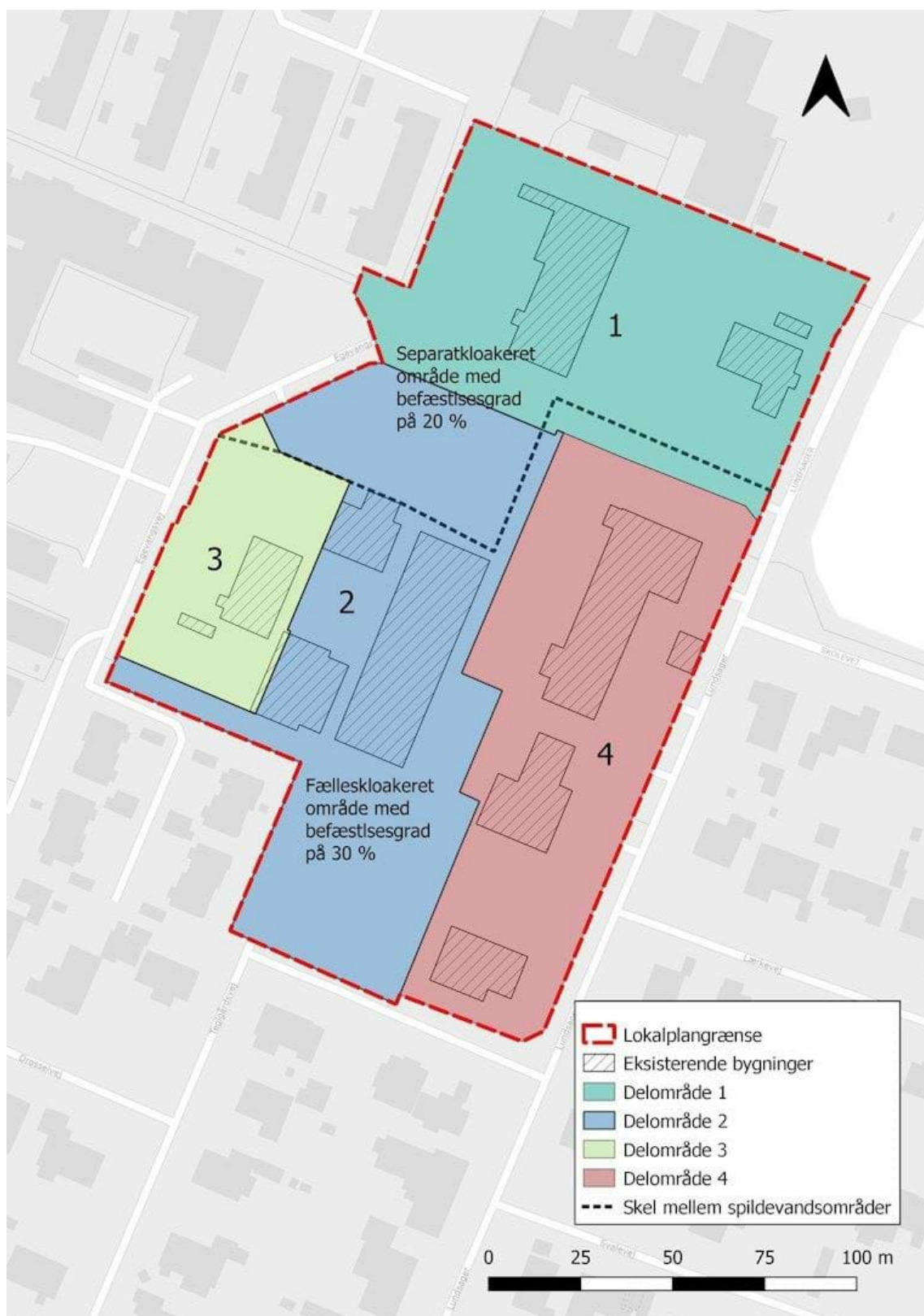
Bilag 1 - Lokalplangrænse og matrikulære forhold



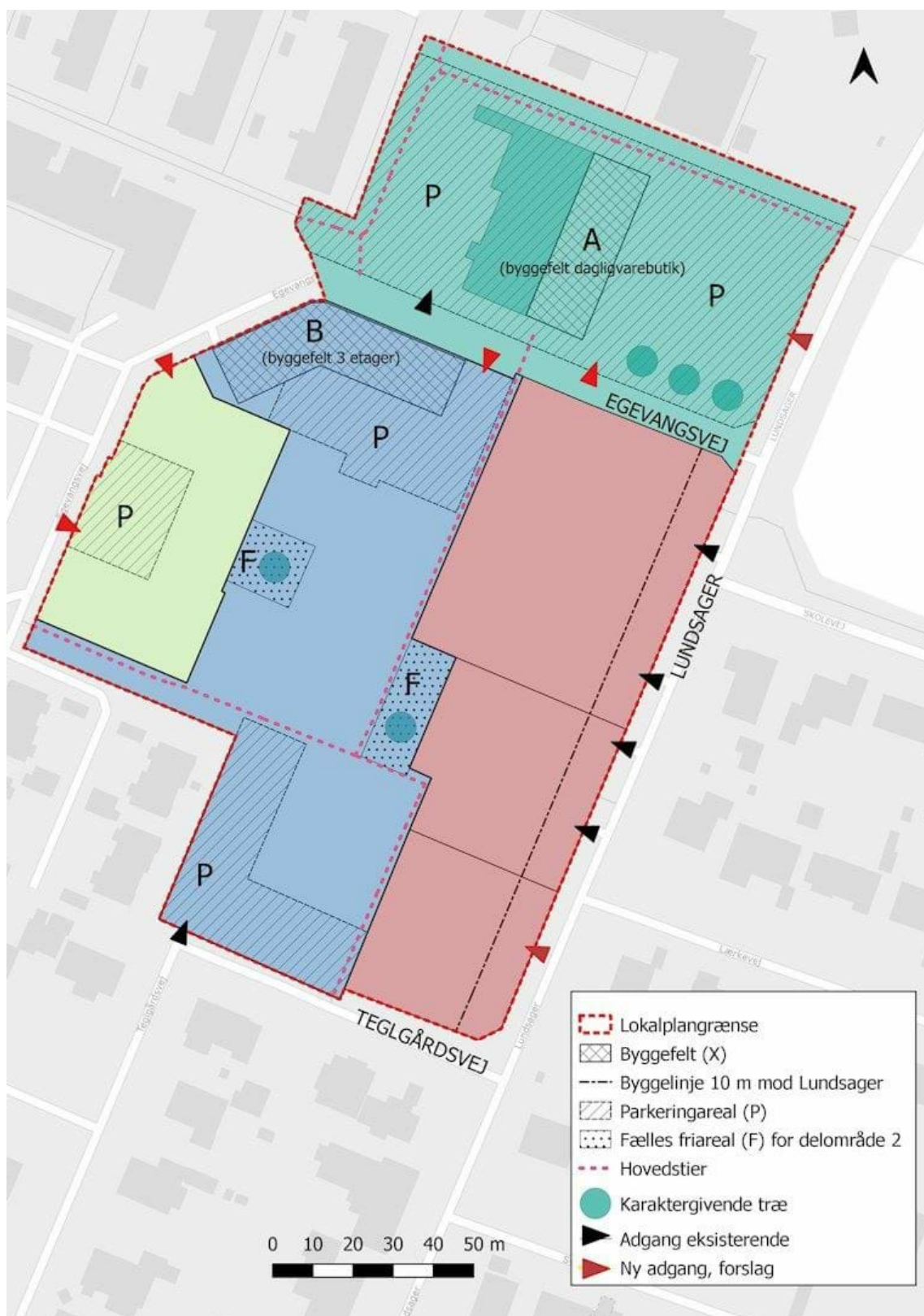
Bilag 2 - Principiel udstykningsplan



Bilag 3 - Delområder og spildevandsområder



Bilag 4 - Byggefelter, parkering, vejadgange mm



Bilag 5 - Principiel bebyggelsesplan



Bilag 6 - 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.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger indenfor 300 m skovbyggelinje tilknyttet kommunal skov ved Bondemosen.

Som udgangspunkt må der ikke placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove, jf. Naturbeskyttelsesloven. Da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet, så er det Nyborg Kommunes vurdering, at beskyttelseslinjen ikke træder i kraft, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3.

Jordforureningsloven

Efter § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'.

Områdeklassificeret areal er områder, hvor man formoder, at der kan være forurenede jord pga. den historiske benyttelse. I praksis er alle arealer i byzone, der ikke er blevet undersøgt herfor, betegnet som områdeklassificeret areal.

Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

Der er ikke registreret forurening på vidensniveau 1 eller 2 indenfor lokalplanområdet.

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 Slots- og Kulturstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil der er gennemført en arkæologisk undersøgelse.

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

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

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

Lokalplanen vurderes ikke at berøre nationale interesser i planlægningen. Planen påvirker ikke grundvandsinteresser, internationale naturbeskyttelsesområder eller bilag IV arter og området er ikke omfattet af væsentlige klimatilpasnings hensyn.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2021 om Ullerslev

Ullerslev udgør sammen med Ørbæk en af kommunes to lokale centerbyer. Centerbyerne fungerer som bindeled mellem Nyborg, landsbyerne og landdistrikterne.

Ønsket er at fastholde og udvikle centerbyerne, som attraktive bosætningsbyer med et bredt udbud af boliger og den nødvendige offentlige og private service.

I 2022 vedtog byrådet en udviklingsplan for Ullerslev. En omdannelse af centerområdet med blandet bolig og erhverv er netop fremhævet som en del af det fysiske hovedgreb for byens udvikling, og som en konkret indsats for at styrke bosætningen og branding af Ullerslev, som en attraktiv bosætningsby.

Den aktuelle planlægning er således i overensstemmelse med den strategiske byudvikling for Ullerslev.

Om kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af følgende ramme i kommuneplan 2021:

- 2.C.1 - Ullerslev Centerområde

Rammen fastlægger følgende bestemmelser for lokalplanlægningen:

- Områdets anvendelse: Centerområde og bymidte, inkl. dagligvare og udvalgs varebutikker.
- Bebyggelsesprocent 45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Maks. antal etager: 2 etager
- Maks. bygningshøjde: 11 meter
- Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet

Tillæg til kommuneplan 2021

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme, 2.C.1 - for Ullerslev Centerområder, hvorfor Nyborg Kommune sideløbende har udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2021 (tillæg nr. 7).

Formålet med tillægget er at tydeliggøre, at området omkring det gamle center udgør en central del af byen med plads til boliger, butikker og erhverv og med en relativ tæt og høj bebyggelse. Kommuneplantillægget præciserer derfor, at bymidten også kan anvendes til boligformål og hæver det tilladte etageantal fra 2 til 3 etager og den maksimale bygningshøjde fra 11 til 13 m. Kommuneplantillægget fastsætter desuden en parkeringsnorm for boliger på 1¼ p-plads pr. bolig, hvilket er lavere end kommunens generelle parkeringsnorm på 1½. Det nedsatte parkeringskrav begrundes dels i ønsket om at omdanne og fortætte et eksisterende centerområde med almene boliger, samt områdets centrale placering i Ullerslev tæt på indkøb, service og offentlig transport.

Jf. kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsættes minimumsgrundstørrelsen for tæt-lave boliger normalt til 250 m² eksklusiv eventuel adgangsvej, fælles parkeringspladser og fælles opholdsarealer. Kravet kan fraviges, når der er tale om almene boliger eller, hvis det i er begrundet i særlige arkitektoniske, landskabelige, rekreative, miljømæssige eller funktionelle hensyn. Da der er tale om byomdannelse og fortætning i et eksisterende byområde, så forventer Nyborg Kommune, at grundstørrelsen for evt. tæt-lave boliger bliver mindre end 250 m².

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger indenfor bymidteafgrensningen i Ullerslev, jf. kommuneplanens detailhandelsstruktur.

I lighed med andre byer af Ullerslevs størrelse er detailhandlen reduceret over en årrække, hvorfor flere butiks- og erhvervslokaler har fundet nye anvendelser eller står tomme. Nærværende planlægning skal sikre mulighed for at området fortsat fremstår attraktivt og med nye muligheder for blandt andet almene boliger og en udvidelsesmulighed for den nuværende dagligvarebutik/købmand. Sidstnævnte udgør en vigtig del af byens DNA i kraft af den centrale beliggenhed og ekstra services i form af posthus, pakkeudlevering, apotekerudsalg, blomsterbinding, brødudsalg mm.

Den aktuelle planlægning respekterer de nuværende retningslinjer, omfang og butiksstørrelser for detailhandel i Ullerslev, som jf. kommuneplanens retningslinjer er oplyst til:

Inden for bymidteafgrensningen kan der etableres op til 3.800 m² bruttoetageareal til butiksformål fordelt mellem 2.000 m² til udvalgsvarerbutikker og 1.800 m² til dagligvarebutikker.

Pt. indeholder bymidten følgende butikker:

Ullerslev bymidte	Antal butikker	Eksisterende detailhandel	Arealramme	Restrummelighed
Dagligvarer, SPAR	1	869 m ² (inkl. personalefaciliteter)	1.800 m ²	931 m ²
Udvalgsvarer, Brocante genbrugsmarked	1	1.000 m ²	2.000 m ²	1.000 m ²

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 41 fra 2002.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

International naturbeskyttelse (Natura 2000)

Planområdet ligger ca. 7 km fra nærmeste Natura 2000-område, som indeholder habitatområdet H100 og fuglebeskyttelsesområderne F73 og F98. Natura 2000-området (habitat- og fuglebeskyttelsesområder) omfatter øen Vresen og havet omkring Storebælt.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet indeholder marine naturtyper og arter, samt naturtyper tilknyttet kysterne. Planlægningen i Ullerslev vurderes ikke, grundet afstanden og planlægningens karakter - omdannelse i eksisterende bymæssig bebyggelse, at påvirke udpegningsgrundlaget for det aktuelle Natura 2000-område.

Habitatdirektivet (bilag IV-arter)

Nyborg Kommune har ved registreringer og besigtigelser ikke kendskab til, at der i lokalplanområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at lokalplanen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttelseslinjer (skovbyggelinje)

Lokalplanområdet ligger mindre end 300 meter fra den kommunale skov ved Bondemosen. Offentlige skove afkaster skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelsesloven. Da området mellem lokalplanområdet og skoven allerede er udbygget og har været det i en længere årrække får skovbyggelinjen dog ikke betydning for det aktuelle planområde.

Vej og trafik

Vej- og stiplanlægning

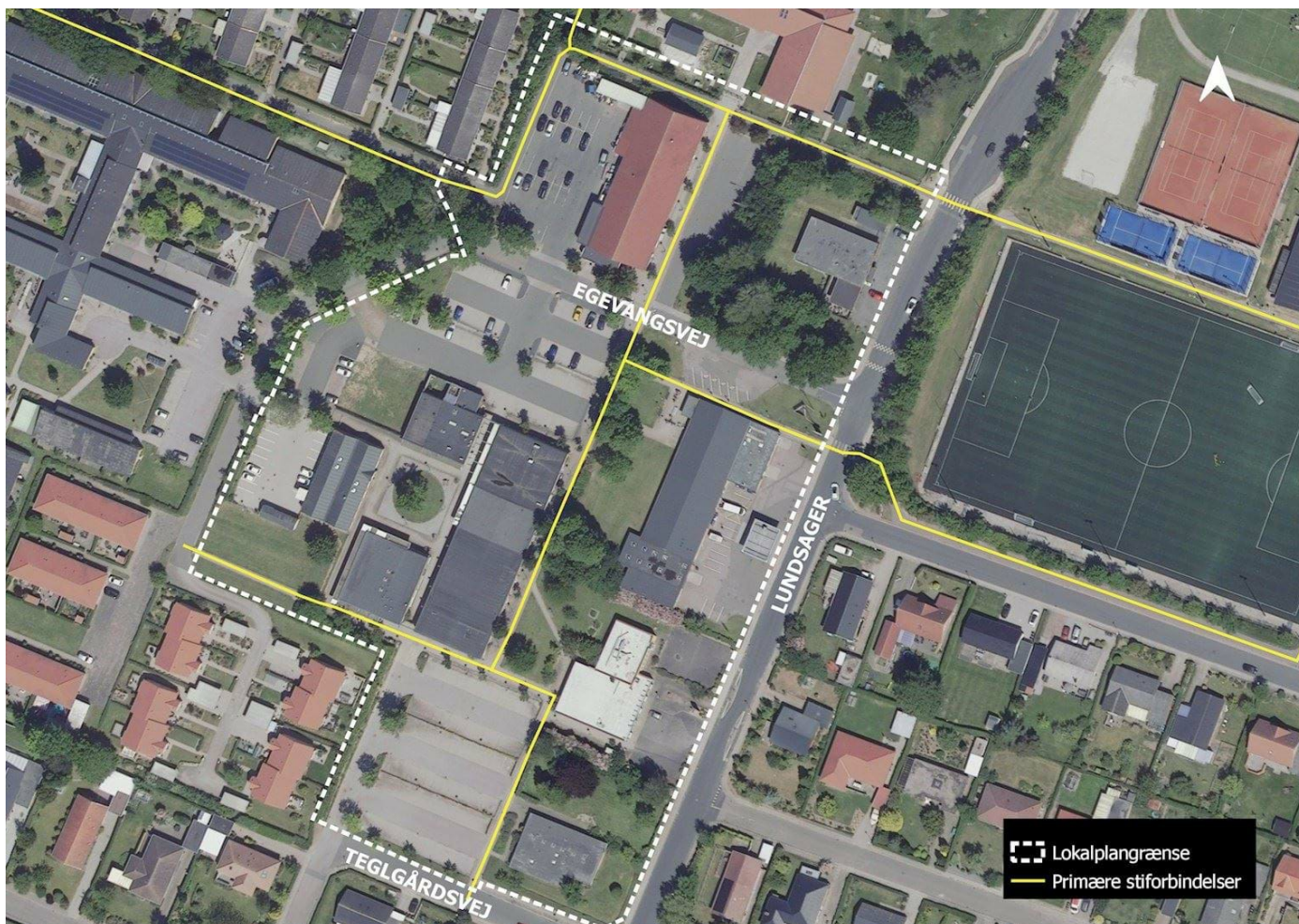
Lokalplanområdet vejbetjenes af tre offentlige veje:

- Egevangsvej, der har status som lokalvej (blind vej, tung trafik til primært dagligvarebutikken)

- Lundsager, der har status som lokalvej (bus/skolevej)
- Teglgårdsvej, der har status som lokalvej (boligvej)

Fra alle tre veje er der adgang til planområdet.

Planområdet er forbundet med de omkringliggende by- og naturområder via flere stier. Stierne fremgår af kortet herunder. Den aktuelle planlægning sikrer, at der fortsat er stiforbindelser gennem området.



Kortet viser, hvilke veje, som betjener lokalplanområdet, samt eksisterende og primære stiforbindelser gennem lokalplanområdet.

Trafikplan og kollektiv transport

Ullerslev ligger på hovedvejen mellem Odense og Nyborg og har desuden adgang til den Fynske motorvej via Nyborg vest eller Langeskov. Fynbus forestår den kollektive transport til og fra Ullerslev.

Støjforhold

Støj fra lokalplanområdet til omgivelserne

Lokalplanområdet er placeret med boligområder grænsende mod øst, syd og vest ligesom plejehjemmet "Egevang"

er tilstødende. Eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal derfor følge nedenstående vejledende støjgrænser for boligområder. Støjgrænserne skal ligeledes overholdes i forbindelse med af- og pålæsning af varer.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 er fastsat følgende vejledende støjgrænser for boligområder:

- Mandag-fredag kl. 07.00 - 18.00 = 45 dB(A)
- Lørdag kl. 07.00 - 14.00 = 45 dB(A)
- Aften kl. 18.00 - 22.00 = 40 dB(A)
- Lørdag kl. 14.00 - 22.00 = 40 dB(A)
- Søn- og helligdage kl. 07.00 - 22.00 = 40 dB(A)
- Nat kl. 22.00 - 07.00 = 35 dB(A)

Ved ændret anvendelse af eksisterende forhold samt ved ny bebyggelse skal ved "Anmodning om byggetilladelse" dokumenteres at ovenstående støjgrænser kan overholdes.

Støj internt i området

Internt i området er støjgrænserne mere lempelige, da der gælder andre støjgrænser for områder til centerformål. Det betyder, at nye boliger indenfor planområdet skal tåle en højere støjgrænse end tilstødende boligområder.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for blandende byområder er for dag/aften/nat oplyst til 55/45/40 dB.

Støj fra jernbane

Jernbanen løber syd for Ullerslev – ca. 500 m fra planområdet. Jf. støjudbredelseskort fra Kommuneplan 2021, så er planområdet ikke berørt af støj ud over miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for jernbanetrafik.

Trafikstøj

Trafikbelastningen på Lundsager, der er nærmeste større offentlige vej er i 2022 målt til 2.655 køretøjer i døgnet, mens der på Egevangsvej er målt 1.313 køretøjer i døgnet i 2023. Der må køres 50 km/t på Lundsager, men den gennemsnitlige hastighed er lavere og målt til 41,7 km/t, mens den på Egevangsvej er 20,9 km/t. På grund af planområdets bymæssige beliggenhed, trafikmængder og tilladt hastighed, samt erfaringer fra lignende plansituationer vurderer Nyborg Kommune ikke, at området er belastet af trafikstøj over de tilladte grænseværdier.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter konsekvenszone fra det kommuneplanlagte erhvervsområde, 2.E.1 - *Håndværkerområdet ved Solholm*, som rummer produktionsvirksomheder. Den aktuelle planlægning som muliggør boliger ved Ullerslevcenteret vil ikke medføre skærpede miljøkrav til virksomhederne i erhvervsområdet, da der i forvejen ligger store boligområder mellem erhvervsområdet og lokalplanområdet, som regulerer virksomhederne i forhold til miljømæssige påvirkninger.

Skoledistrikt og skolekapacitet

Lokalplanområdet ligger inden for Vibeskolens skoledistrikt.

Forsyning

El

Elforsyningen varetages af Vores Elnet A/S.

Vand

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Ullerslev vandværk.

Varme

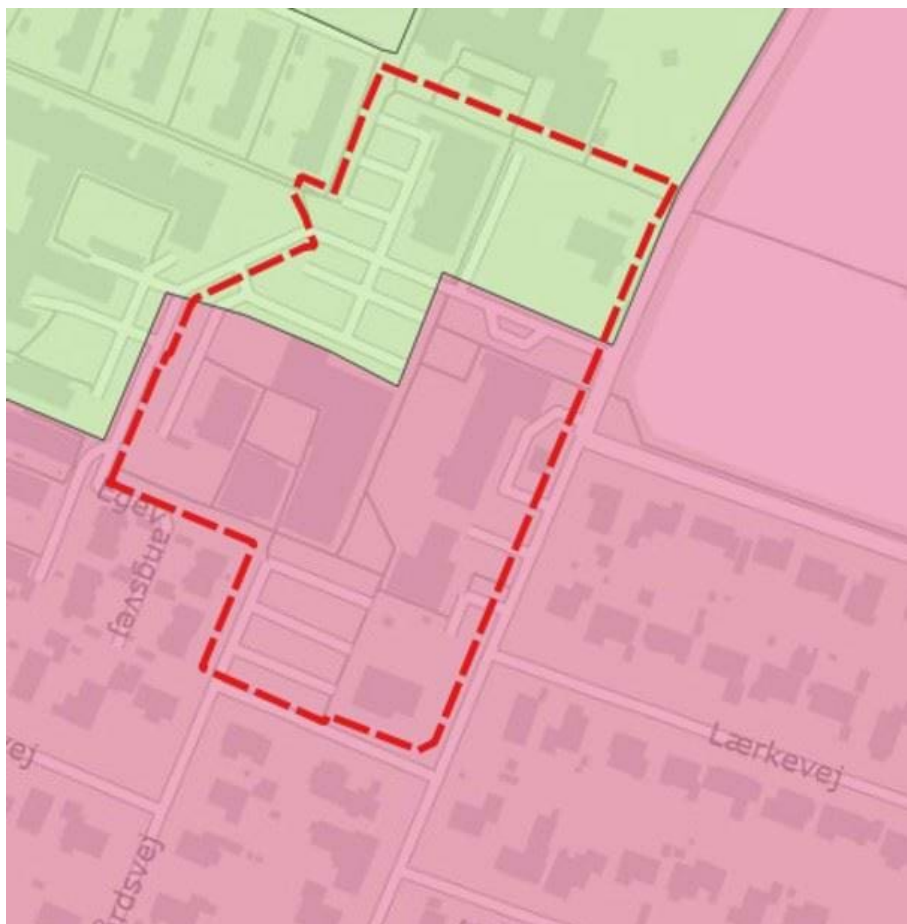
Lokalplanområdet ligger i et fjernvarmeområde, så ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune. Fjernvarme skal afbrydes inden nedrivning af eksisterende bebyggelse.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2018-2024. Området er delvist separatkloakeret (kloakopland E06U) og delvist fælleskloakeret (kloakopland E02U).

- For det separat kloakerede (grønne) område er der fastsat en max. afløbskoefficient for regnvand på 0,2.
- For det fælleskloakerede (røde) område er der fastsat en max. afløbskoefficient for overfladevand på 0,3.

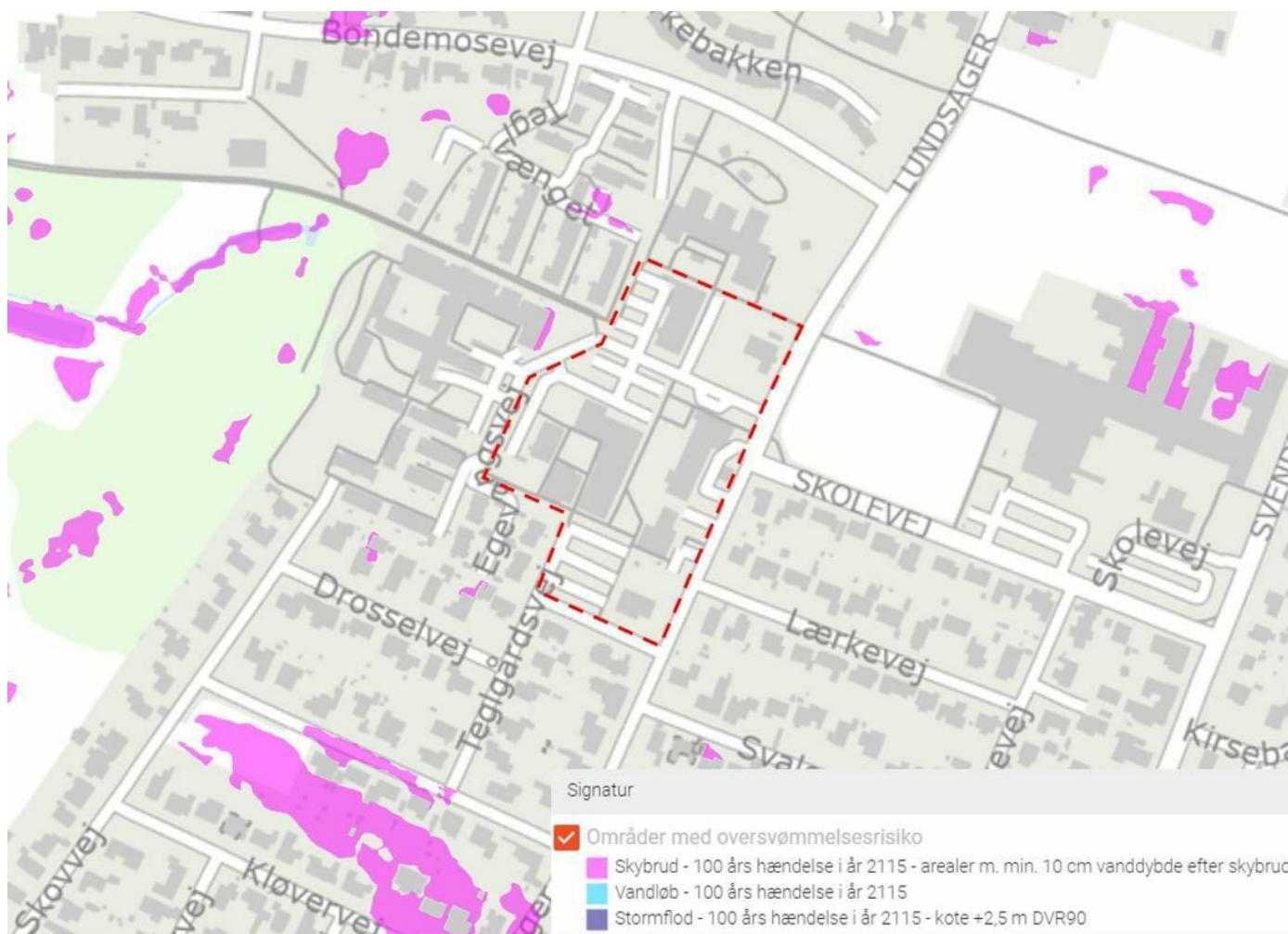
Nyborg Kommune og Nyborg Forsyningsselskab (NFS) anbefaler, at ny bebyggelse forberedes til separatkloakering.



Kortet viser lokalplanområdet i forhold til spildevandsplan 2018-24. Det grønne område er separatkloakeret område, mens det røde område er fælleskloakeret område.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er udpeget som risikoområde for oversvømmelse i forbindelse med skybrud, jf. kortlægning i kommuneplan 2021.



Kortet viser områder med oversvømmelsesrisiko i forbindelse med skybruds- og stormflodshændelser.

Lokalplanområdet er vist med rød stiplede linje og ligger ikke i et risikoområde.

Skybrudshændelser bliver i fremtiden kun kraftigere og hyppigere.

Nyborg Kommune anbefaler generelt, at opmagasinering af overfladevand tænkes ind i projekter af hensyn til at fremtidssikre bebyggelsen og lokalområdet. Planområdet ligger centralt i byen, i et bebygget område og er omgivet af eksisterende infrastruktur. Kapaciteten til overfladevand i eksisterende ledninger forventes udfordret og kan betyde, at det vil være svært at aflede vandet, hvorved opmagasinering af vand indenfor planområdet bliver særlig vigtigt.

For øjeblikket er der en relativ høj nedsivningsevne i området. Nyborg Kommune gør opmærksom på, at nedsivningsevnen kan ændre sig i boligområdets levetid, da grundvandet generelt stiger på hele Østfyn. Det vil også på denne baggrund være hensigtsmæssigt at etablere robuste systemer til håndtering af regnvand, således at vandet kan anvendes, hvor det giver gavn for eksempelvis beplantningen og spiller ind i et kontrolleret blåt rekreativt element.

Hede og tørke bliver ligeledes et fokusområde i fremtiden eftersom klimaet forandrer sig. Beplantning der passer til en varieret nedbørsmængde og robuste systemer til vandhåndtering kan hjælpe med at imødekomme dette og anbefales at få et særligt fokus i indretning af området. I indretningen af de ubebyggede arealer kan man med fordel tilpasse beplantningen til regnvandshåndteringen med hhv. planter, træer og buske, som enten optager meget vand eller som omvendt er hårdfør i tørkeperioder.

Grundvand

Hele Ullerslev by inkl. lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger dog uden for følsomme indvindingsområder og -oplande til Ullerslev Vandværk.

Planlægningen ændrer ikke væsentligt på områdets anvendelse og således heller ikke væsentligt på påvirkningen af drikkevandsinteresserne i området.

Påvirkning af nabokommuner

Lokalplanen giver mulighed for byomdannelse centralt i Ullerslev by og vurderes udelukkende at have en lokal indvirkning. Planen forventes således ikke at påvirke nabokommunerne.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse af tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, af 21 ejendomme.

Bemærk: Det er ejers ansvar at sikre, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst, og det anbefales, at alle relevante forsyningsselskaber kontaktes, inden jordarbejder påbegyndes.

Opmærksomheden henledes på følgende rådighedsservitutter, der alle vedrører forsynings- og afløbsledninger + en rådighedsservitut vedr. parkering, som fortsat skal respekteres:

- Dato/løbenummer 30.07.1959-940899-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 10.10.1975-942288-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 10.10.1975-947349-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 10.10.1975-947382-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 05.05.1977-947364-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 05.05.1977-947392-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 05.05.1977-947451-35 med titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Dato/løbenummer 20.06.2021-1013026865 med titel: Elledninger og tekniske anlæg
- Dato/løbenummer 27.06.1975-942457-35 med titel: Dok om 9 parkeringspladser tilknyttet det nuværende lægehus i Ullerslev.

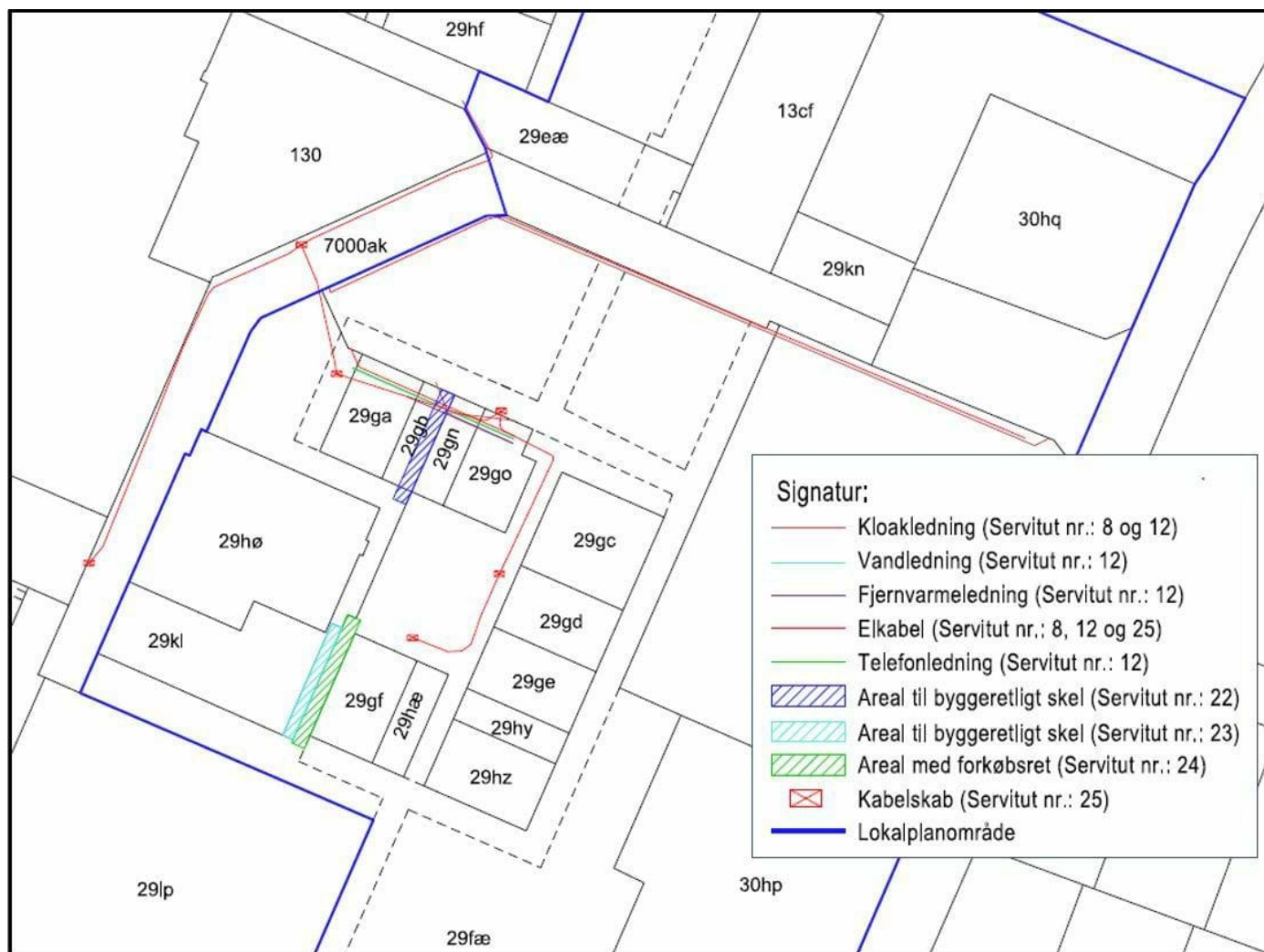
Opmærksomheden henledes ligeledes på følgende tilstandsservitutter, som fortsat skal respekteres:

- Dato/løbenummer 26.08.2020-1012175815 med titel: Deklaration vedrørende betaling af merkøbesum ved salg af dagligvarer fra ejendommen (vedr. matr. nr. 30gf)
- Dato/løbenummer 15.12.2020-1012526219 med titel: Deklaration om byggeretligt skel og vilkår for opstilling af containere (vedr. matr. nr. 29ga, 29gb, 29hø, 29kl)
- Dato/løbenummer 15.12.2020-1012526666 med titel: Deklaration om byggeretligt skel (vedr. matr. nr. 29kl)
- Dato/løbenummer 15.12.2020-1012526963 med titel: Deklaration om forkøbsret (vedr. matr. nr. 29fæ)

Tilstandsservitutter vedr. medlemskab af centerforeningen og tidligere lokalplaner aflyses eller slettes ved lokalplanens endelige vedtagelse. Det samme gør følgende tilstandsservitutter:

- Dato/løbenummer 05.11.1964-942287-35 med titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv. (vedrører matr.nr. 30gf) (nr. 4)
- Dato/løbenummer 11.02.1965-942365-35 med titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv. (vedrører matr.nr. 30hq) (nr. 5)
- Dato/løbenummer 18.03.1965-942362-35 med titel: Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv. (vedrører matr.nr. 30hp) (nr. 6)

I forhold til sidstnævnte er der tale om bygningsregulerende servitutter i forbindelse med oprindeligt grundsalg, som i dag vurderes overflødig, da alle grundene er bebyggede og regulerede via ny lokalplan.



Kortet stedfæster servitutter indenfor lokalplanområdet, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder.