



Lokalplan nr. 298

Tæt-lav boligbebyggelse ved Vestergaard,
Odensevej 46, 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. 287 af 16/04/2018) 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.

Indsigelser og ændringsforslag

Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den **4. december 2018. til den . 31. januar 2019**. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 31. januar. 2019**.

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

INDHOLD

BAGGRUND.....	4
LOKALPLANOMRÅDET.....	4
FORMÅL OG INDHOLD.....	6
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	6
TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	10
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	10
MILJØVURDERING	11
RETSVIRKNINGER.....	12
KLAGEVEJLEDNING	13
1 FORMÅL	15
2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	15
3 ANVENDELSE	15
4 UDSKYKNING	15
5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD	16
6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	17
7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	17
8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN.....	18
9 STØJ.....	19
10 GRUNDEJERFORENING.....	19
11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	19
12 AFLYSNING AF LOKALPLAN	20
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	20
Kortbilag 1 - Lokalplanområdet.....	21
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	22
Kortbilag 3 - Arealdisponering	23

Redegørelse

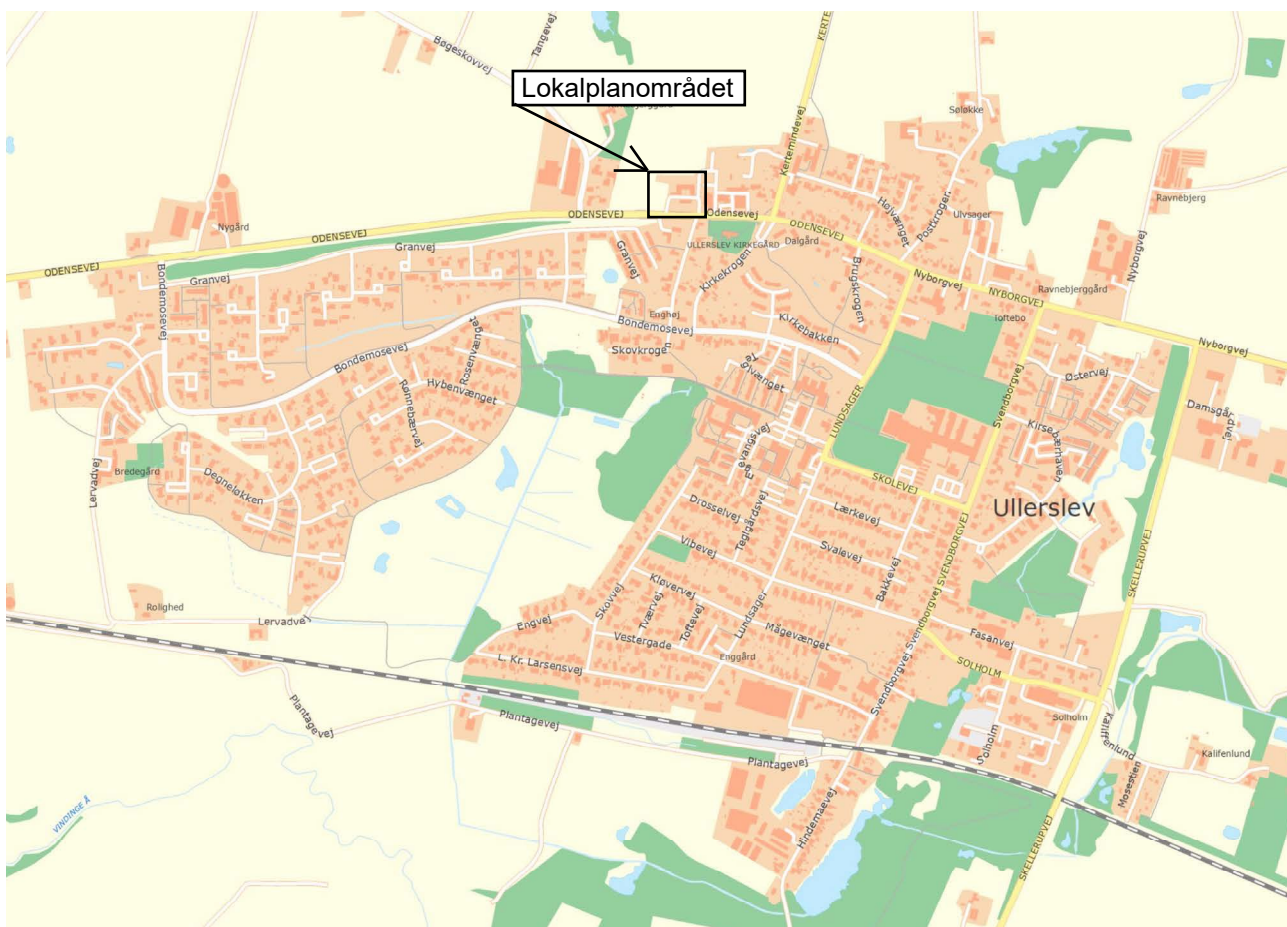
BAGGRUND

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan på baggrund af at den nuværende lokalplan ikke giver mulighed for at imødekomme ønsket om at opføre tæt-lav bebyggelse på grunden.

Nyborg Kommune vurderer at udviklingen af flere boliger på grunden er veldisponeret, og kan medvirke til et bredere boligudbud i Ullerslev. Samtidig ligger området i tæt forbindelse til de arealer, der i Kommuneplanen 2017 er udpeget til udviklingsareal.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er et ca. 7500 m² stort areal beliggende i byzone, placeret i den nordlige del af Ullerslev (Se figur 1). Området grænser op til det åbne land mod nord.

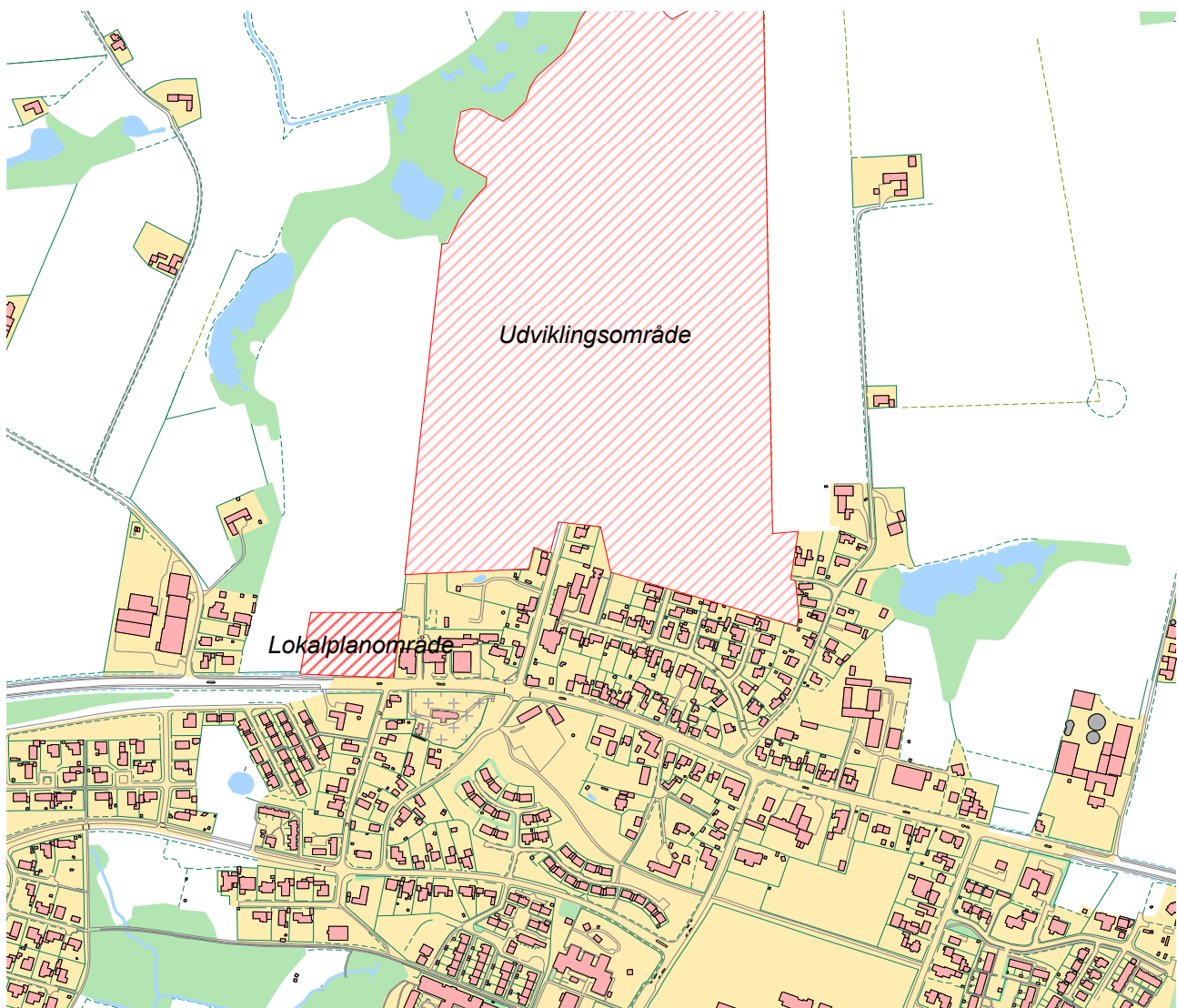


Figur 1: Lokalplanområdet i Ullerslev by. Området ligger i tæt forbindelse til eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet huser i dag et eksisterende stuehus i 1½ plan opført i 1895, med et samlet boligareal på 420 m². Hovedbygningen anvendes i dag til beboelse, med 4 lejemål. Derudover er der eksisterende staldbygninger med et samlet bygningsareal på 655 m², der ikke længere er anvendes.

Det omkringliggende areal er præget af spredt bevoksning, og mod Odensevej er der etableret et beplantningsbælte, der er med til at skærme for indsigten fra vejen.

Lokalplanområdet ligger i Ullerslev by, og lige nordøst for lokalplanområdet er beliggende et areal der udpeget til udviklingsområde i Kommuneplanen 2017 (Se figur 2). Lokalplanen er derfor i god tråd med de visioner Nyborg Kommune har for boligudviklingen i Ullerslev.



Figur 2: Lokalområdets beliggenhed i forhold til området der i Kommuneplanen 2017 er udpeget til udviklingsområde.

FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer muligheden for at indrette 4 boliger i eksisterende hovedhus, samt muligheden for at opføre 12 nye boliger i form af 6 dobbelthuse. Dobelthusene opføres i en boligstørrelse af 85-110 m²

For at sikre mulighed for opførsel af nye boliger i form af række-, klynge- eller dobbelt huse, sikrer lokalplanen mulighed for at nedrive de eksisterende driftsbygninger, der er på grunden, samt opsætter bestemmelser for det bevarede hovedhus.



Figur 3: Eksempel på arkitektonisk udtryk.

Ny bebyggelse opføres i materialevalg og udformning således at det harmonerer med det eksisterende byggeri på grunden se figur 3.

Lokalplanen opsætter rammer for parkering og vejadgang til bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Det er slutteligt lokalplanens formål at sikre et grønt præg omkring lokalplanområdet, i form af et beplantningsbælte mod Odensevej og de omkringliggende markarealer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

I Kommuneplanen 2017 er lokalplanområdet beliggende inden for rammeområde 2.B.8 udlagt til boligformål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bygningsomfang, da den nuværende ramme er fastsat til kun at give mulighed for udnyttelse af eksisterende bebyggelse på grunden.

Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 9 fremlagt sammen med forslaget til lokalplanen.

Rammebestemmelsen ændres til også at omfatte mulighed for opførsel af dobbelthuse på ejendommen.

Gældende lokalplan

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 214 for boligområde på Vestergaard i Ullerslev.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne indenfor lokalplanområdet er ikke udpeget som bevaringsværdige. Det vurderes dog, at hovedbygningen er af høj standard og velegnet til beboelse. Stuehuset fremstår tidstypisk men ikke af en sådan karakter, at den vurderes bevaringsværdig.

Kortbilag 2 viser hvilke bygninger der bevares på ejendommen.

Nedrivning af bebyggelse

Lokalplanen muliggør nedrivning af den bebyggelse, der er vist på Kortbilag 2

Der skal i henhold til bekendtgørelsen om Bygningsreglementet 2018 (BR 18) meddeles tilladelse til nedrivning, forinden nedrivningen påbegyndes.

Senest 14 dage før projektet påbegyndes, skal der anmeldes til kommunen med redegørelse for, hvorledes gældende miljøkrav opfyldes, og hvorledes byggeaffald sorteres og bortskaffes.

Anmeldelsen skal redegøre for driftsperiodens længde og foranstaltninger, som den ansvarlige har foretaget eller agter at foretage for at forebygge eller afhjælpe forurening eller gener for omgivelserne.

Kommunen fastsætter vilkår for nedrivningsaktiviteterne.



Figur 4: Skovbyggelinje for Bondemoseskoven

Skovbyggelinje

Området er i mindre omfang berørt af skovbyggelinjen fra skovområdet ved Bondemosen. Nyborg Kommune vurderer, at der kan dispenseres fra skovbyggelinjen, da der ligger anden bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke har indvirkning på skovens fremtidige udvikling (Figur 4)



Figur 5: Kirkebeskyttelseslinje fra Ullerslev kirke.

Kirkebeskyttelsesområde

Området er omfattet af kirkebeskyttelseslinjen omkring Ullerslev Kirke. For at muliggøre formålet med indeværende lokalplan vurderes det, at der kan gives dispensation fra kirkebeskyttelsesområdet. Der opføres kun nyt byggeri i samme omfang som det hidtidige byggeri på grunden. Det nye byggeri holdes lavt således at dette ikke vil være synligt fra kirken pga. den foranliggende eksisterende beplantning (Figur 5).

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Odensevej, som i den overordnede vejplan har status som offentlig vej. For den del af vejen, der løber fra helleanlægget, om bag forsamlingshuset og ind til lokalplanområdet, er stykket i vejplanen udlagt som privat fællesvej.

Der er etableret stiforbindelse langs lokalplanområdets østlige kant, der giver adgang til området via Odensevej.

Der er cykelsti langs overordnede veje til Vibeskolen.

De planlagte adgangsveje og boligveje inden for lokalplanområdet får status som privat fællesvej.

Trafikplan og kollektiv transport

FynBus betjener området med busforbindelser fra Odense, Nyborg og Kerteminde. Alle busserne kan nås inden for en afstand af 200 m.

Støjforhold

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har i screeningen vurderet, at lokalplanen kan realiseres uden at medføre væsentlige gener for miljøet og de omkringboende borgere.

Nedrivningsaktiviteterne reguleres miljømæssigt af "Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter" BEK nr. 844 af 23/06/2017 og "Affaldsbekendtgørelsen" BEK nr. 1309 af 18/12/2012.

Den efterfølgende planlagte anvendelse inden for lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere eksisterende eller mulige anvendelser af naboområderne.

Trafikstøj

Det skal dokumenteres, at det maksimale tilladte støjniveau i forhold til trafikstøj fra Odensevej kan overholdes. Bygherre skal udarbejde en støjredegørelse.

Trafiktal fra 2016 viser en årsdøgnstrafik på 6417 ÅRD på Odensevej, heraf 442 tunge køretøjer fra Odensevej, hastigheden på strækningen er 50 km/t. En overslagsmæssig beregning viser, at trafikstøjen 10 meter fra vejmidte er ca. Lden 69 dB

Ifølge miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 "Støj fra veje" skal der i boligområder, hvor støjbelastning fra trafikken overstiger den vejledende grænseværdi på Lden 58

De vejledende støjgrænser fra Miljøministeret 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.

dB, udføres afhjælpende bygningsmæssige foranstaltninger, så bygningsreglementets grænseværdi på Lden 33 dB er overholdt indendørs i boliger. Endvidere skal der sikres udendørs opholdsarealer tilknyttet boligerne, hvor Lden 58 dB er overholdt.

Idet den orienterende støjberegning viser, at den vejledende støjgrænseværdi på Lden 58 dB er overskredet væsentligt, bør bygherre udføre støjreducerende foranstaltninger, som sikrer at grænseværdien er overholdt i haverne, som er tilknyttet boligerne liggende med front ud mod Odensevej. F.eks. vil en støjskærm på 2 meter, placeret i lokalplanens skel mod Odensevej, sikre dette.

Bygherre skal med en støjredegørelse dokumentere, at ovennævnte støjgrænseværdier er overholdt.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke inden for 500 meter fra 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 Vibeskolens skoledistrikt.

Forsyning

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

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende fælleskloak område. Spildevand, tagvand og vand fra befæstede arealer kan tilsluttes fælleskloakken. Hvis befæstelsesgraden på 25 % overskrides, skal der udføres forsinkelse på afledningen af regnvandet svarende til naturlig afstrømning på 1-2 l/s/red Ha kloakopland.

For så vidt muligt at opretholde samme grundvandsdannelse i OSD som hidtil, er det af ressourcemæssige hensyn ønskeligt at nedsive regnvand i en LAR-løsning. Miljømyndigheden kan på nærmere fastsatte vilkår give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage. Ønskes nedsivning af regnvand fra befæstede veje og P-arealer må forventes skærpede vilkår i form af rensning/filtrering før nedsivning. Tilladelse kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivning er geoteknisk muligt,

Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningsselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

og hvor det kan ske uden risiko for forurening af grundvandet og uden ulemper for naboer.

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

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

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.

Nedbrudt materiale genanvendes så vidt muligt på stedet. De dele der ikke genanvendes på stedet bortkøres til genbrugsstationer og håndteres efter gældende regler.

Eksisterende træer langs Odensevej skal bevares, dog må syge og mistrivende træer gerne udskiftes.

Påvirkning af nabokommunerne

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

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Nyborg Kommune vurderer at planens gennemførelse ikke vil have en negativ påvirkning på området.

Skovbyggelinjen i forhold til Bondemosen berører lokalplanområdet. Nyborg Kommune vurderer, at der kan dispenseres fra skovbyggelinjen, da der ligger anden bebyggelse mellem skoven og lokalplanområdet, og at bebyggelsen ikke vil medføre negative konsekvenser for oplevelsen af skoven.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

I området er der sandsynlighed for, at der kan forekomme flagermus. Alle flagermusearter i Danmark er omfattet af EU's habitatdirektivs bilag IV. Beskyttelsen betyder også, at flagermusene ikke må forstyrres i dvalen og yngletiden. Bygninger og træer i lokalplanområdet er potentielt yngle-, fouragerings- og dvaleområde for flagermus.

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der kon-

Nogle dyr og planter er beskyttet af habitatsbekendtgørelsen, de såkaldte bilag IV arter. Gennemførelse af planen er ikke mulig, hvis det kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de dyrearter eller voksesteder for de planter, der er nævnt.

stateres flagermus i bygningen skal indgrebet ske uden for yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske uden for denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

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.

Jordforureningsloven

Jf. § 50 a i Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som hovedregel lettere forurenede. Disse områder benævnes 'områdeklassificerede arealer'. Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeret areal, hvilket betyder, at flytning af jord skal meddeles kommunen for at undgå en spredning af forurenede jord.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museumsloven

Østfyns Museer vurderer på baggrund af den meget tætte beliggenhed på Ullerslevs middelalderlige kirke og de allerede kendte fund, at der er stor 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.

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.

MILJØVURDERING

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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 have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes bl.a., at de

bebyggelsesmuligheder, der muliggøres i lokalplanen, ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurdering bygger bl.a på at lokalplanområdet ligger tæt op af andet bebyggelse, samt at området allerede er udlagt til boligformål. Ændringen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

Efter en vurdering efter § 8 stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 298 efter § 8 stk. 1. Afgørelsen, der er truffet efter § 10 i loven, er annonceret og offentlig bekendtgjort den 4. December 2018.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) § 48 stk. 1 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til, i dette tilfælde planloven. Afgørelsen kan derfor påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

RETSVIRKNINGER

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.

KLAGEVEJLEDNING

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) 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.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

Formålsbestemmelsen kan karakteriseres som de politiske mål, der udmøntes i de enkelte mere detaljerede regler om anvendelse, udformning osv.

Formålsparagraffen har væsentlig betydning ved behandling af ansøgning om dispensation idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens principper, som navnlig kommer til udtryk i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

at sikre områdets anvendelse til opførelse af nye boliger i form af tæt-lav.

at sikre mulighed for etablering af etageboliger i allerede eksisterende bebyggelse på Odensevej 46A-D.

at fastlægge bestemmelser for overholdelse af støjforhold.

at fastlægge adgangsforhold til eksisterende og ny boligbebyggelse.

at sikre et sammenhængende arkitektonisk udtryk mellem den eksisterende boligmasse og en ny boligmasse.

2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 15n af Ullerslev by, Ullerslev samt alle parceller, der udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3 ANVENDELSE

Ad § 3.1: Anvendelsen til boligformål indbefatter mulighed for erhverv, uden ansatte, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i form af række-, klynge-, dobbelthuse eller lign., samt etageboliger i allerede eksisterende bebyggelse på Odensevej 46A-D.

4 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske efter principperne, som vist på

Kortbilag 3, og der må ikke ske yderligere udstykning,

Ved eventuel udstykning skal det sikres, at den enkelte grund bliver på minimum 250 m².

5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra privat fællesvej. Overkørsel sker fra Odensevej, ved helleanlæg og venstresvingsbane (figur 6)

5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på Kortbilag 3.

5.3 Adgangsvej A-A udlægges i 7 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane.

5.4 Sti B-B udlægges med en 3 meter bred kørefast belægning. Stien udlægges som gang- og cykelsti.

5.5 Veje inden for lokalplanområdet skal udlægges som privat fællesvej. Vejudlæg. skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter gældende regler. Etablering af belysning på vej og stier, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, og skal etableres i overensstemmelse med gældende vejregler.

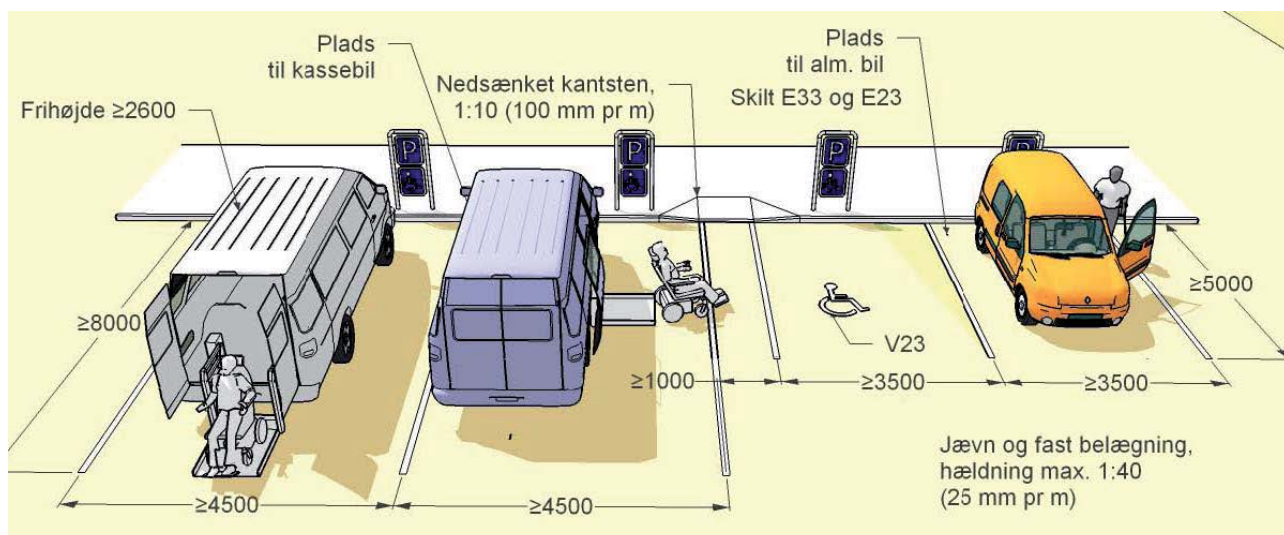
5.6 Der skal etableres vendeplads inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med vejreglerne for byens trafikareal, dimensionering efter renovationsvogn dvs. vending med lastvogn.

Parkerer

5.7 I området skal der være minimum 1½ parkeringsplads



Figur 6: Venstresvingsbane til lokalplanområdet.



Figur 7 - Principskitse handicapparkeringspladser

pr. bolig. Disse parkeringspladser etableres i sammenhæng med den privat fællesvej, som vist på kortbilag 3, og efter gældende vejregler. Minimum 2 af p-pladserne skal anlægges som handicapparkeringspladser som vist på figur 7.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Ved bebyggelsesprocent forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal, inkl. evt. andel i fællesareal. Reglerne for beregning af bebyggelsesprocent fremgår af Bygningsreglementerne og kan ikke fraviges ved lokalplan.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 25.

Ved udstykning må hver parcel ikke være mindre end 250 m², med en bebyggelsesprocent på 35.

- 6.2 Der må etableres max. 4 boliger i det eksisterende hovedhus.

- 6.3 En længe af det eksisterende byggeri (kortbilag 2) må bevares til carport, garage, skur o.l.

- 6.4 Ny bebyggelse skal placeres efter principper som vist på kortbilag 3.

- 6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter.

Bygninger må kun opføres i op til 1½ etager.

- 6.6 Udhuse, skure og lign. mindre bygninger må kun opføres efter gældende bygningsreglement.

- 6.7 Tekniske anlæg/installationer skal indarbejdes i arkitekturen.

7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.

- 7.2 De udvendige bygningssider på boligbebyggelsen må kun fremstå i teglsten med blank murværk i gulbrune nuancer.

- 7.3 Tage skal udformes som sadeltage med 25-30 graders hældning. Tagmaterialet må kun udføres med planternitskiffer eller naturskiffer.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer, med en glansværdi på over 10.

Til mindre bygninger som skure, carporte o.l. kan også anvendes andre materialer (f.eks. zink, stål), som ikke virker forurenende på grundvandet i forbindelse med nedsivning af tagvand.

- 7.4 De bestående bygningers udtryk skal bevares med hensyn til materialevalg, murhuller og bygningsdetaljer.
- 7.5 Tekniske anlæg skal indarbejdes og fremstå som en integreret del af byggeriet.
- 7.6 Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget som anbringes udvendigt på bygningen integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.

- 7.7 Materialer og farver for småbygninger – herunder carporte, garager skal harmonere med de øvrige bygninger inden for lokalplanområdet.
- 7.8 Skiltning er ikke tilladt. Der kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse opstilles skilte med maksimale dimensioner 20 x 30 cm i forbindelse med virksomhedsdrift i boligområdet.

8 UBEBYGGEDE AREALER OG TERRÆN

- 8.1 Området der er markeret som opholdsarealer på kortbilag 2, må kun udlægges med græs og mulighed for etablering af spredt beplantede buske.
- 8.2 Eksisterende brostensbelægning på gårdspladsen (kortbilag 3) skal bevares, og må kun anvendes som fælles friareal for lokalplanområdet.
- 8.3 Mod markskel skal etableres levende hegn i form af træer af egnstypiske arter og lav bundbeplantning.
- 8.4 Eksisterende beplantning mod Odensevej skal oprettholdes.
- 8.5 Såfremt det på baggrund af støjmålinger vurderes nødvendigt, skal den eksisterende støjskærm mod Odensevej videreføres, så den løber i hele matriklens

længde, i samme udtryk som eksisterende. Dette for at sikre, at støjgrænsen på 58 dB på bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer overholdes.

- 8.6 Fast hegn må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen som afgrænsning af mindre terrasser o.l. som hegn vinkelret på bygninger max 1,8 m og parallelt med bygningen max. 1,2 m.
- 8.7 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.
- 8.8 Containere må ikke opbevares på private eller fælles arealer.

9 STØJ

Kravende til støjafskærmning er en følge af den nuværende situation, hvor dele af området ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Hvis denne situation er anderledes før byggeriet er startet, kan kommunen dispensere fra kravet om støjafskærmning.

- 9.1 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjregninger som godtgør, at støjniveauet på alle boligers opholdarealer og indendøre ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
- 9.2. Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for udendørsarealer skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller støjskærm.
- 9.3 Kravet om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for indendørsarealer, skal kunne løses med strategisk placering og orientering af bygningerne og/eller med støjhegn, og/eller med isolering af bebyggelsen.

10 GRUNDEJERFORENING

Ad § 10.3: Byrådet skal dispensere fra tilslutningspligten til et kollektivt varmforsyningselskab når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. planlovens § 19 stk. 4 og § 21 A.

- 10.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle boliger, med det formål at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier.
- 10.2 Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af delområderne er taget i brug eller når Byrådet kræver det.

11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE

- 11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer være anlagt. Herunder hører fælles opholdsarealer, tilkørselsarealer og parkeringsarealer.

- 11.2 Fælles opholdsarealer skal senest være beplantede førstkomende vækstsæson efter byggeriets opførelse.
- 11.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.
- 11.4 Inden ibrugtagning skal der påvises at boligerne og de udendørs opholdarealer overholder Miljøstyrelsens krav om grænseværdier for støj. Såfremt dette ikke er overholdt skal der opføres støjskærm.

12 AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

Lokalplan nr. 214 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som afgrænset på Kortbilag 1.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i byggetilladelser givne forbehold og i øvrigt er lovlig.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag godkendt af Nyborg Byråd den 27. november 2018 og fremlagt i offentlig høring fra den 4. december 2018 til den 31. januar 2019 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 17. september 2019.

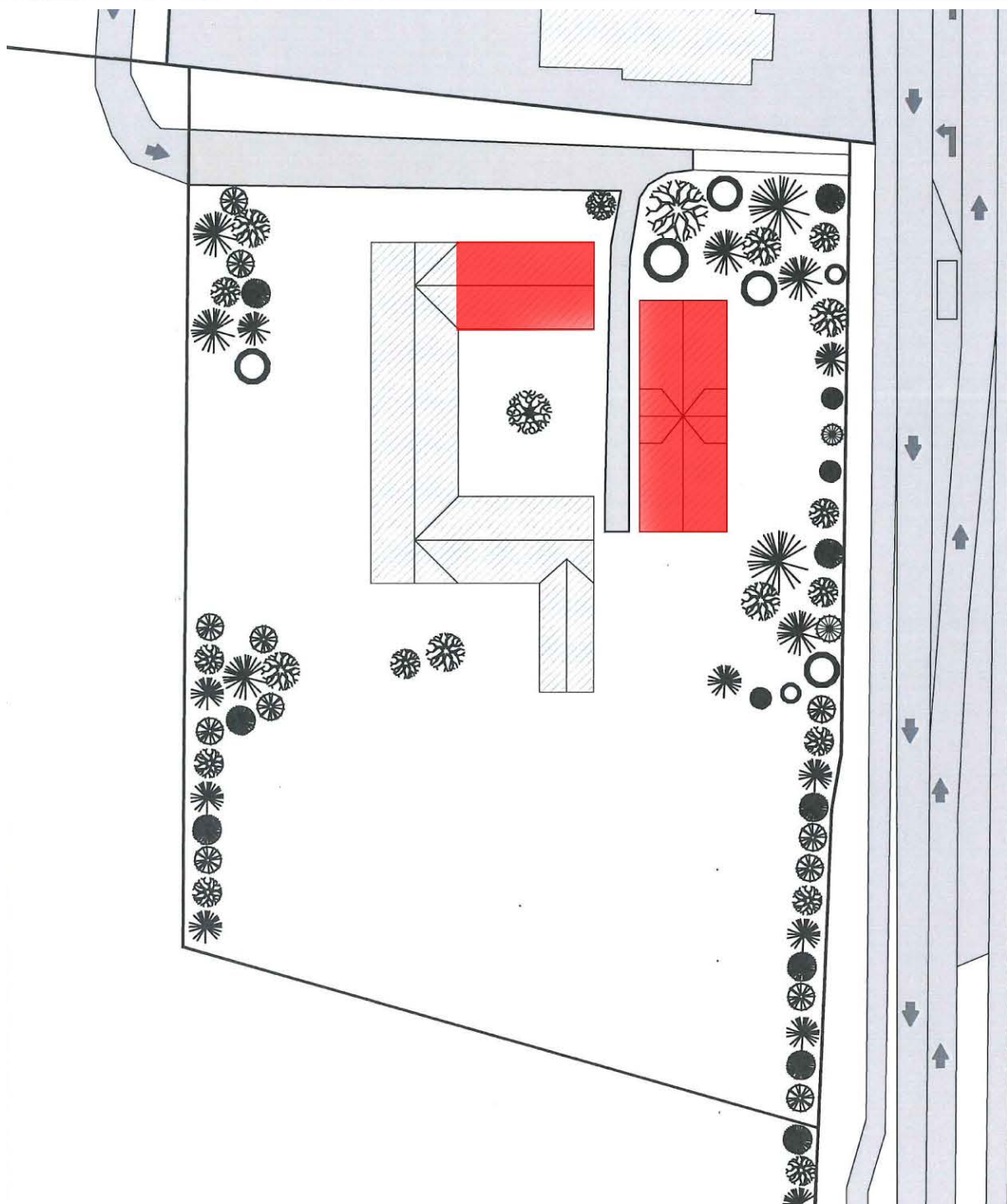
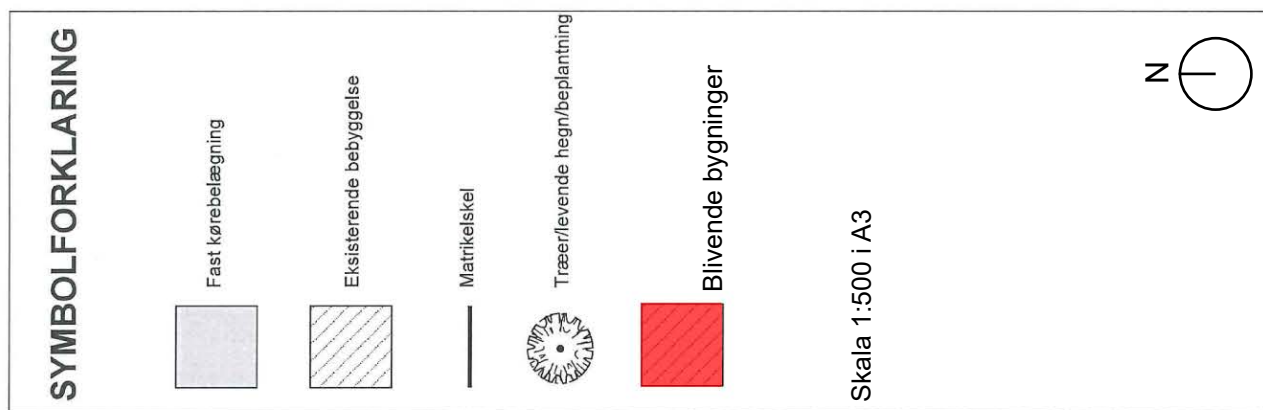
P. b. v.

Kenneth Muhs
Borgmester

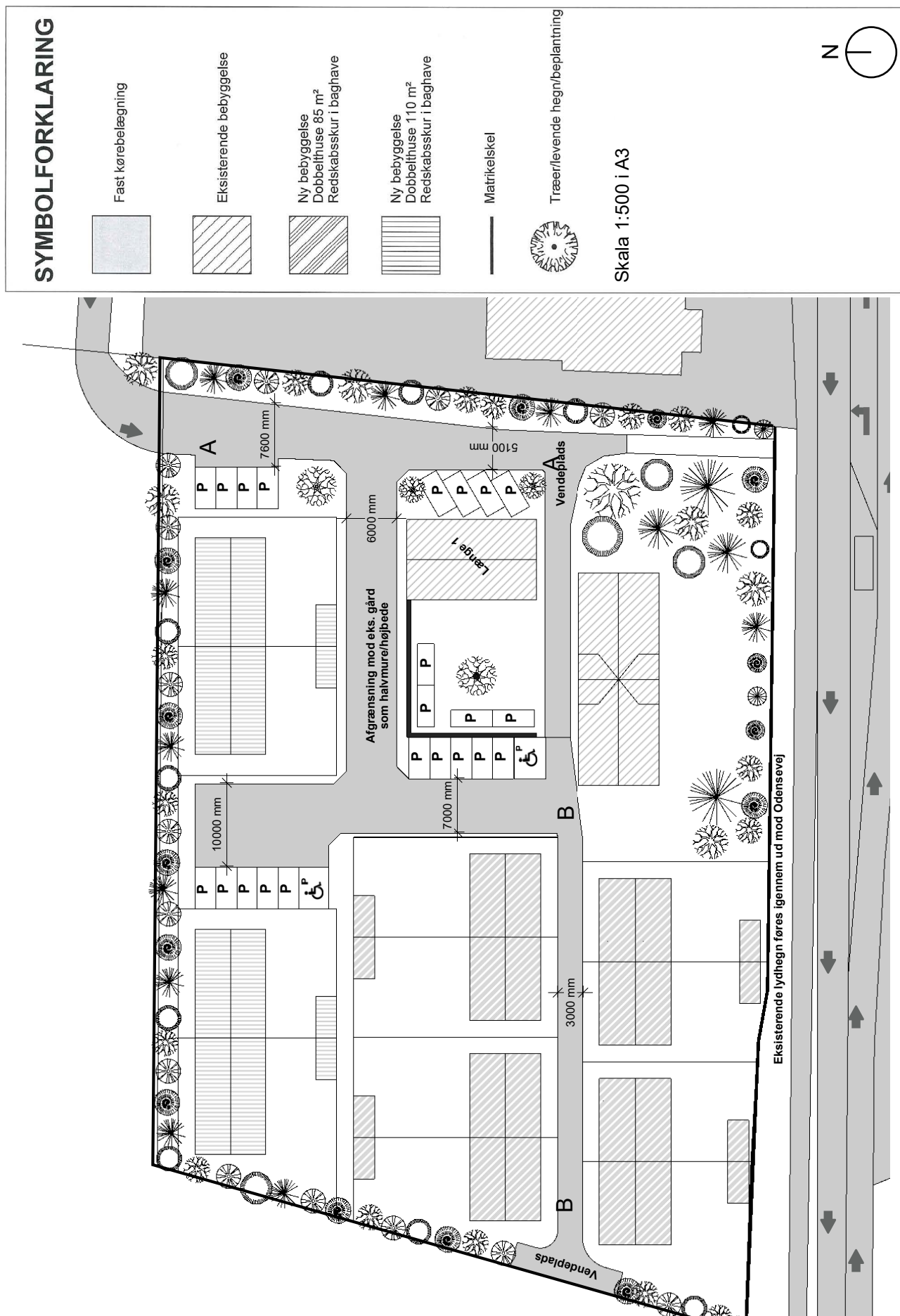
/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 24. september 2019.

Lokalplan nr. 298 - Tæt-lav boligbebyggelse ved Vestergaard, Odensevej 46, Ullerslev 21



Kortbilag 2 - Eksisterende forhold og blivende bygninger



Kortbilag 3 -Arealdisponering og bebyggelsesplan



Nyborg
KOMMUNE

Torvet 1
5800 Nyborg
www.nyborg.dk