



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 319

Nyt boligområde ved Kertemindevej ved Ullerslev

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



Indhold

Lokalplan nr. 319 - Udstykning ved Kertemindevej i Ullerslev	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	10
Planens indhold	13
Bestemmelser	23
Bilag	36
Bilag 1 - Lokalplangrænse	37
Bilag 2 - Delområder og vejadgang	38
Bilag 3 - Plantebælte og diger	39
Bilag 4 - Principiel udstykningsplan	40
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala	41
Bilag 6 - Planteliste	42
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	44
Jordforureningsloven	45
Museumsloven	45
Retsvirkninger	46
Forhold til anden planlægning	49
Nationale interesser	50
Kommuneplan	50
Gældende lokalplan og zonestatus	53
Planlægning i kystnærhedszonen	53
Nedrivning af bebyggelse	54
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	54
Vej og trafik	55
Støjforhold	58
Påvirkning af produktionsvirksomheder	59
Skoledistrikt og skolekapacitet	59
Forsyning	59
Bæredygtighed	60
Påvirkning af nabokommuner	60
Servitutter	61
Klimatilpasning	61
International naturbeskyttelse	62
Grundvand	62

Lokalplan nr. 319 - Udstykning ved Kertemindevej i Ullerslev



Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte. Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i

overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020) bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

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

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

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

Høringsmuligheder og planens status

Således endeligt vedtaget af Byrådet i Nyborg Kommune 27. april 2021.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 1. december 2020 til 2. februar 2021.

Klagevejledning

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

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Planklagenævnet. Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk. Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen. Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

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

Miljøvurdering

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

påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

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

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

Miljørapporten er vedlagt som bilag til planen.

Miljøvurderingen annonceres sammen med denne lokalplan.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

Nyborg Byråd har, på baggrund af et lavt udbud af byggegrunde til parcelhuse og tæt-lav boligbyggeri i Ullerslev, truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende lokalplan.

Området ved Kertemindevej, der ligger med tilknytning til den eksisterende by, er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Der er behov for udlæg af nye arealer til åben-lav boligbyggeri med det formål, at kunne tilbyde borgerne muligheden for at opføre og bo i et parcelhus eller tæt-lav bolig. Ibrugtagning af området ved Kertemindevej vil medvirke til at opfylde kommuneplanens målsætning om at Nyborg Kommunes centerbyer Ullerslev og Ørbæk fortsat skal være attraktive bosætningsbyer med et bredt udbud af boliger.

Lokalplanen dækker halvdelen af det byudviklingsområde, der er udlagt i Kommuneplan 2017 i form af arealet på den østlige side af Kertemindevej. Arbejdet med byudviklingsplanerne har været informeret af en indledende inddragelse i form af en markvandring på arealerne 20. marts 2018.

Området skal udvikles i etaper, så udviklingen sker i planområdets sydlige og østlige del, der er det mest bynære område, og som kobler sig op på den eksisterende by i det nordlige Ullerslev. Den første etape muliggøres med denne lokalplan mens lokalplanen kun sætter rammerne for den videre udvikling mod nord. Før denne udvikling kan realiseres kræver det en fornyet lokalplanlægning for disse videre etaper.

Hele planområdet er indvindingsopland til to lokale vandværker. Området kan anvendes til bymæssige formål i form af boliger uden væsentlig risiko for forurening af grundvandet, såfremt en række forhold respekteres. Der tinglyses derfor et forbud mod anvendelse af pesticider og sprøjtegift i hele planområdet.

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



Figur 1: Skråfoto af byudviklingsområderne nord for Ullerslev. Øverst i billedet vises nærværende plans område (afgrænset med rød streg) og det område, der skal udbygges til boligområde. Vest for Kertemindevej (nedenfor planområdet på billedet) vises det område, der på længere sigt også skal udvikles til boligområde.

Formål

Det er lokalplanens primære formål at udlægge arealer til åben-lav og tæt-lav boliger i sammenhæng med den eksisterende by i Ullerslev. Planen skal skabe sammenhængende friarealer mellem boligerne, der kan medvirke til at sikre gode betingelser for nedsivning af regnvand i planområdet og binde området sammen som grønne kiler med et stisystem.

Den nordlige del af planområdet udlægges til et større naturområde, som knytter sig op mod et eksisterende grønt bælte, som er udlagt til Grønt Danmarkskort (forslag). Formålet er at muliggøre et sammenhængende naturområde med rekreativ værdi, i den del af planområdet som er mest kuperet, og som kan medvirke til at sikre en god nedsivning af regnvand i planområdet, da hele området er indvindingsopland til to lokale vandværker.

Lokalplanen skal skabe et attraktivt boligområde i den del af planområdet, hvor der kun må opføres åben-lav boligbyggeri, som understøttes af at give mulighed for en høj grad af variation i materialevalg, og der lægges op til anvendelse af sunde og bæredygtige materialer. Området skal også fremstå som et attraktivt boligområde ved at sikre facadelinjer mod boligvejene, som skal sikre sammenhæng i det arkitektoniske udtryk i boligområdet.

Lokalplanen skal sikre et attraktivt boligområde i den del af planområdet, hvor der kun må opføres tæt-lav boligbyggeri, som understøttes af at skabe et ensartet udtryk i byggeriet gennem ensartet materialevalg for at skabe sammenhæng i arkitekturen. Variation i området skal i stedet opnås ved at sikre forskudte facadelinjer, som skal understøtte et levende og organisk boligbyggeri.

Boligområdet skal tilpasses den eksisterende by i Ullerslev, så der skabes en arkitektonisk sammenhæng mellem planområdets sydlige del og den eksisterende bebyggelse på Hasselvænget og Pilevænget i Ullerslev. Det skal sikre en sammenhæng til den eksisterende by og en glidende overgang ind i det nye boligområde.

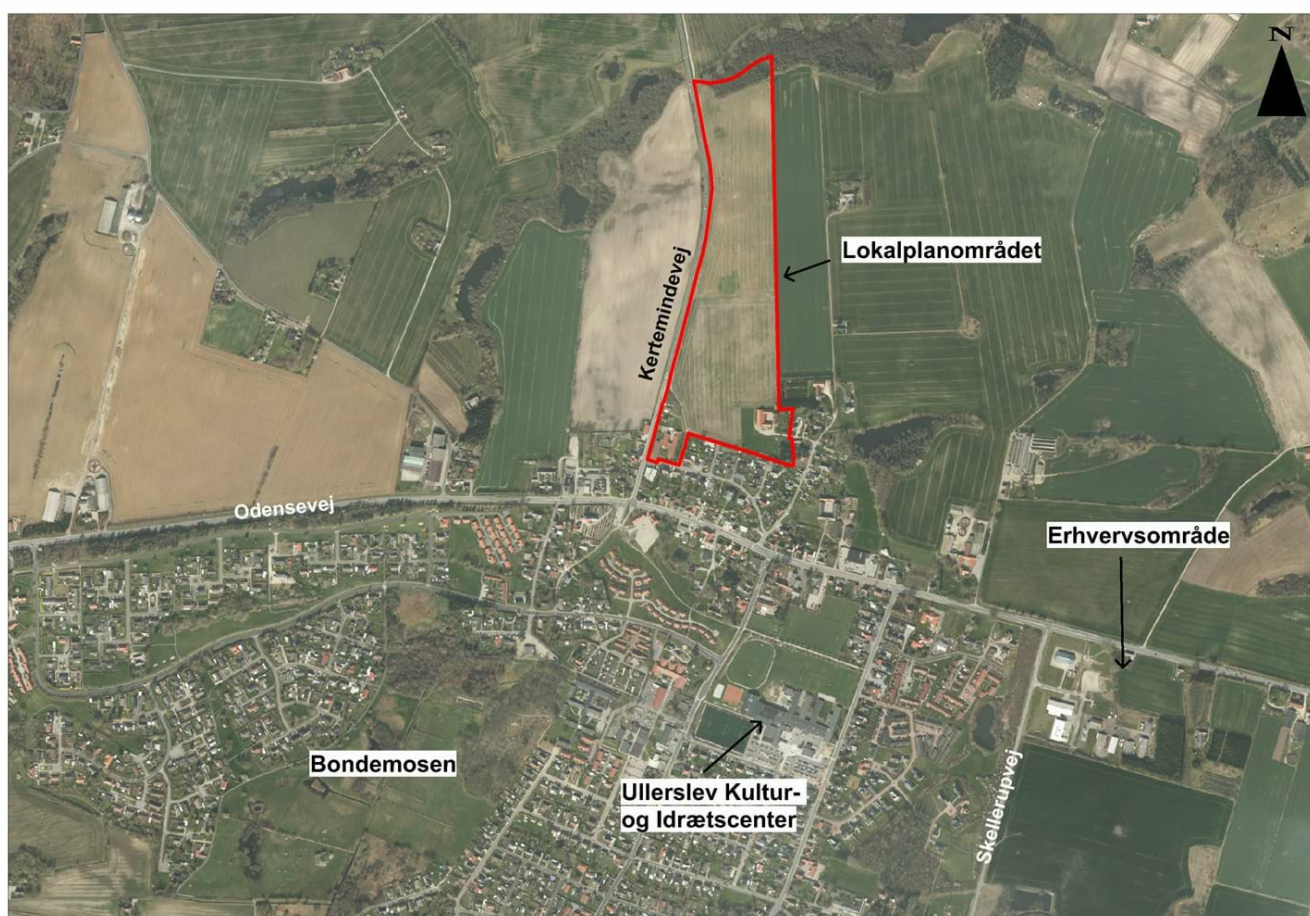
Lokalplanen skal desuden sikre, at området landskabeligt udformes med et gennemgående grønt helhedspræg i form af de grønne kiler mellem boligerne, der binder området sammen og kan tilbageholde regnvand og sikre nedsivning.



Figur 2: Planområdet består hovedsageligt af arealer, der i dag benyttes til landbrug. Til højre i billedet ses cykelstien mellem Ullerslev og Flødstrup og længst til højre anes Kertemindevej. I baggrunden skimtes Ullerslev by.

Lokalplanområdet

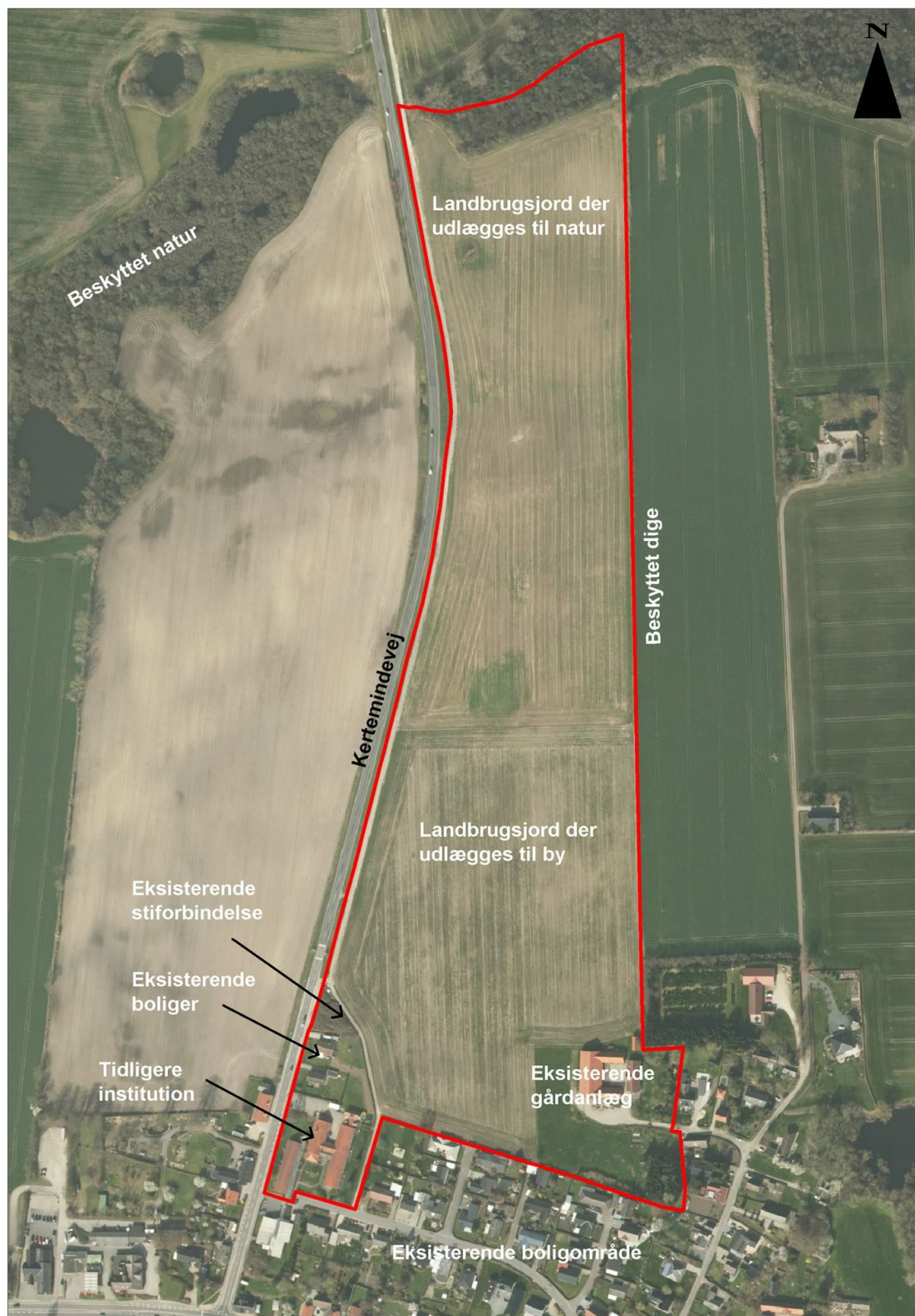
Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 15 ha, der primært har været anvendt som landbrugsjord. Området ligger som en udvidelse af Ullerslev by mod nord langs med Kertemindevej mod Flødstrup, afgrænset af stendiger langs planområdets østlige side og Kertemindevej mod den vestlige side. Mod nord er planområdet afgrænset §3 natur i form af sø- og moseområder og mod syd grænser planområdet op til den eksisterende by i Ullerslev.



Figur 3: Lokalplanområdet set i sammenhæng til den eksisterende by i Ullerslev.

Der er tale om et overvejende let kuperet terræn i de sydligste 2/3-dele af planområdet. I den nordligste 1/3-del har planområdet en mere kuperet karakter med et terrænfald mod afslutningen af planområdets nordlige afgrænsning ved de beskyttede naturtyper, der er en del af en økologisk forbindelse.

I planområdet er der en fritliggende bolig i form af en gård ved Postkrogen, hvortil landbrugsjorden hører, samt to boliger i form af parcelhuse ud mod Kertemindevej i planområdets sydvestlige del. Alle tre boliger indgår som en del af planområdet. Den sydlige del af planområdet omfatter den nordlige del af Højvangen, en tidligere institution, der i dag bl.a. benyttes til midlertidige boliger.



Figur 4: Arealanvendelsen inden for lokalplanområdet.

Hverken planområdet eller byudviklingsområdet som helhed ligger inden for et bevaringsværdigt landskabsområde. Det nærmeste bevaringsværdige landskab forløber syd om Ullerslev by (inkl. en større del af selve byområdet). Generelt falder terrænet i planområdet fra øst mod vest og til dels nord, således, at planområdets højeste punkt er i

den østlige del af lokalplanområdet. Dette område ligger ca. i kote 22,5. I den vestligste del af planområdet falder terrænet til ca. kote 20 og mod nord ned til kote 15. I den nordvestligste del af byudviklingsområdet falder terrænet ligeledes til kote 15.

Planområdet ligger generelt i en højere kote end Ullerslev by, med undtagelse af bl.a. kirken, der ligger ca. i kote 20. Øst og vest for helhedsplanens område er der nord-sydgående beskyttede diger. Kun ét dige (det østlige) er omfattet af lokalplanen, da det ligger på plangrænsen. Digerne vil være med til at afgrænse byudviklingsområdet mod landskaberne. På digerne er der beplantning i form af buske og mindre træer, men digerne er ikke "tætte", dvs. uigennemsigtige.

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

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



Figur 5: Terrænet stiger markant fra den nordlige del af planområdet og mod midten af området. På billedet anes også den højspændingsledning, der i dag skærer igennem området. På sigt vil ledningen skulle nedgraves for at muliggøre byudviklingens sidste etaper.

Planens indhold

Denne lokalplan udlægger arealer til anvendelse for 50 åben-lav boliger øst for Kertemindevej i forlængelse af den eksisterende by i Ullerslev. I første omgang muliggøres udstykning af ca. 13 parceller til parcelhuse i den sydligste del af planområdet mens den videre udvikling forudsætter en nærmere lokalplanlægning. Lokalplanen giver også mulighed for at nedrive den nordlige del af den eksisterende bebyggelse Højvangen og opføre 9 tæt-lav boliger i form af rækkehuse i området. Planens hovedformål er at overføre landzoneareal til byzone for at muliggøre opførelse af både åben-lav og tæt-lav boliger i sammenhæng med den eksisterende by.



Figur 6: Illustration af, hvordan det nye boligområde i fremtiden kan tage sig ud set fra Kertemindevej, nord for den nye udstykning.

Der er i planen fokus på at skabe sammenhængende friarealer mellem boligerne samt give mulighed for et større naturområde i den nordlige tredjedel af planområdet. Baggrunden for at udlægge friarealer og et naturområde er bl.a. at sikre gode forhold for nedsivning af regnvand, med en høj grad af ubefæstede arealer som kan tilbageholde og forsinke regnvand. Dels ligger planområdet i indvindingsoplande til to lokale vandværker, og dels er jordforholdene inden for planområdet præget af lerjord, hvor nedsivning tager tid og derfor kan der ofte ske ophobning af vand i de øverste jordlag. Samlet set skal planen sikre at området landskabeligt udformes med et gennemgående grønt helhedspræg med grønne kiler mellem boligerne som fælles friarealer, der binder området sammen og kan tilbageholde regnvand og sikre nedsivning.

Lokalplanen udgør halvdelen af byudviklingsområdet nord for Ullerslev, nemlig den del, der ligger på den østlige side af Kertemindevej. Planen giver i første omgang mulighed for udstykning af den sydligste del af planområdet mens udviklingen af området nord herfor forudsætter en nærmere lokalplanlægning. På længere sigt skal også området på den vestlige side af Kertemindevej udbygges.



Figur 7: Illustrationsplan for byudviklingens etape 1 til boligformål nord for Ullerslev. Området skal vokse fra syd mod nord. Denne lokalplan omfatter området på den østlige side af Kertemindevej (vist med rød afgrænsning). Planen giver i første omgang mulighed for udstykning af den sydligste del af planområdet mens udviklingen af området nord herfor forudsætter en nærmere lokalplanlægning. På sigt skal også området vest for udvikles. Delområdeopdelingen fremgår

af bilag 2.

Planen opdeler området i fem delområder, hvor delområde I og II er til åben-lav boliger (parcelhuse) og grønne kiler. Delområde I opdeles nærmere i delområde Ia og Ib, hvor det i første omgang kun vil være muligt at udstykke delområde Ia (den sydligste del). Delområde Ib kan først udvikles på baggrund af en nærmere lokalplanlægning for området. Delområde III er til tæt-lav boliger (rækkehuse), hvor Højvangen ligger i dag. Delområde IV er udelukkende til den eksisterende gård, der ligger jord til byudviklingen. Delområde V er til et større rekreativt naturområde i den nordlige del af planområdet i tilknytning til eksisterende naturarealer. Delområdeopdelingen fremgår af bilag 2.

Udlæg til parcelhuse og friarealer (delområde Ia, Ib og II)

Lokalplanen indeholder bestemmelser for to delområder, der udlægges til parcelhusgrunde. Delområde I er opdelt i underområder Ia og Ib. Planen opsætter bestemmelser for at det samlede etageareal for bebyggelse på en grund ikke må overstige 30 procent af grundens areal. Der fastsættes på nuværende tidspunkt ikke nærmere bestemmelser for delområde Ib, da udviklingen af dette område vil kræve en nærmere lokalplanlægning. For delområderne Ia og II gælder endvidere at der maksimalt må ske befæstning på 45 procent af grundens areal. Det gælder alle former for befæstelse så som skure, terrasser, flisebelægning og alle øvrige. Formålet er, at sikre, at der fortsat er store arealer, hvor der kan ske naturlig nedsivning af regnvand, så grundvandsdannelsen ikke forhindres.

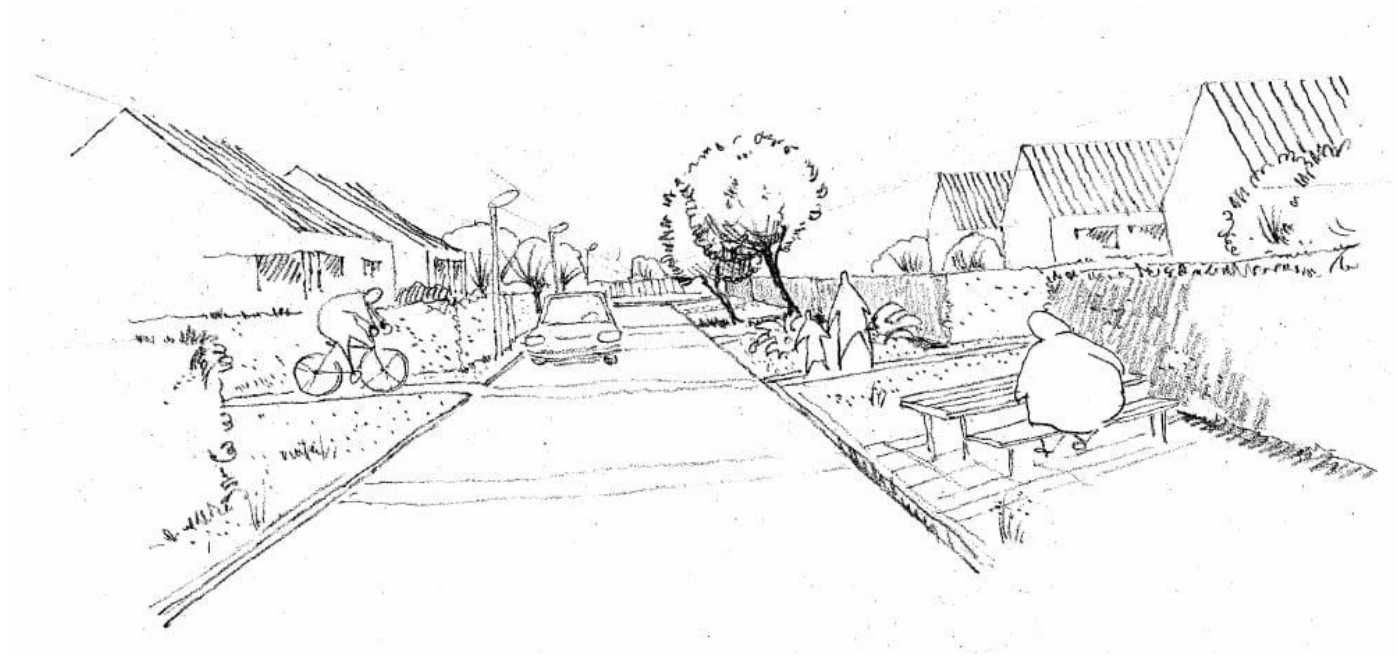
I delområde Ia, der udlægges til parcelhusgrunde, vil det være mulig at opføre boliger i op til 2 etager og i en højde på maksimalt 8,5 m målt fra bebyggelsens niveauplan. For et mindre delområde inden for planområdet, tættest ned mod den eksisterende by i Ullerslev, gælder det dog særligt at bebyggelsen maksimalt må opføres i 1,5 etage og op til 6 meter over bebyggelsens niveauplan (delområde II). Begrænsningerne i etager og bygningshøjde skal sikre at der skabes sammenhæng til den eksisterende by i Ullerslev med en glidende overgang i bygningshøjder og etager mod det nye boligområde. Det skal også give plads til særpræg og variation i boligernes udtryk og indretning med mulighed for at opføre henholdsvis 1-, 1,5- og 2-plans boliger.



Figur 8: Det nye boligområde set fra Kertemindevej.

Det er et centralt element i planen, at facaderne ud mod boligvejene placeres inden for samme afstand fra vejen. Det gøres for at give en ensartet rytme i facaderne der giver boligernes visuelle fællestræk der skaber en

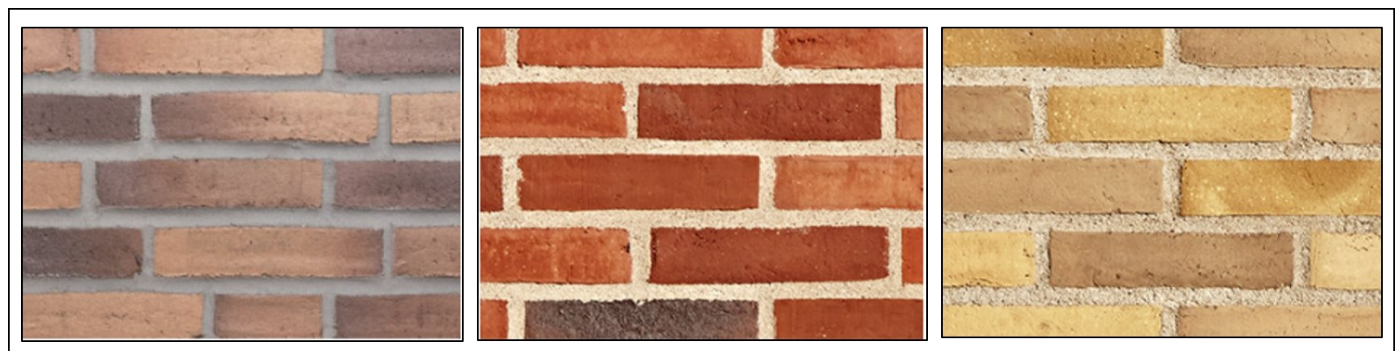
sammenhængende karakter i området. Det skal være med til at skabe et hyggeligt, attraktivt kvarter, hvor boligerne ligger forholdsvis ens på grundene, men kan variere i arkitektonisk udtryk, materialer og højde. Med planens krav om en afstand til vejskel på 4,5 til 6 meter, sikres dette.



Figur 9: En boligvej i det nye boligområde. Boligernes facader ligger i en ensartet afstand fra boligvejen og skaber på den måde et intimt og imødekommende boligområde.

Der gælder generelt særlige bestemmelser for de to boliger langs Kertemindevej. De bebyggelsesregulerende bestemmelser for disse grunde fastholdes uændret ift. den nuværende lokalplan med en bebyggelsesprocent på 25.

I områderne til parcelhusgrunde (delområde Ia og II) skal facader fremstå som enten blank mur i tegl med farvespil, som vandskuret/pudset mur eller i træ og tage i tagsten, træ eller med beplantning som grønne tage. Lokalplanen indeholder også bestemmelser for at sekundære bygninger kun må udføres i træ, skifer, eternitskifer, cementfiber og metal der ikke reflekterer lys. Malede overflader skal fremstå i farver inden for jordfarveskalaen. Lokalplanen lægger med disse bestemmelser op til variation i området gennem materialevalg, beklædning og farveudtryk.



Figur 10: Eksempler på teglmur med farvespil.

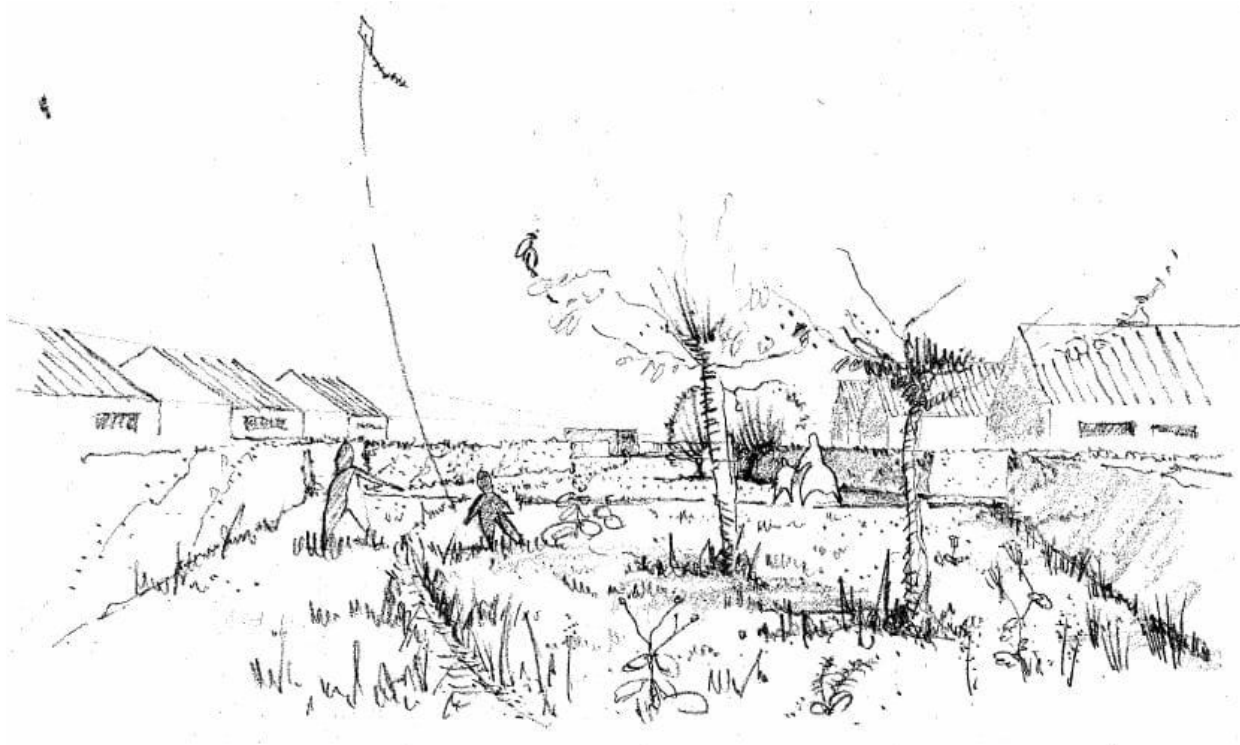
I boligområdet der udlægges til parcelhusgrunde (delområde Ia og II), må der kun foretages terrænreguleringer på op til +/-0,5 m i det naturlige terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.

På friarealerne mellem boligerne skal der til gengæld foretages terrænreguleringer med det formål at sikre at områdets evne til midlertidig tilbageholdelse af større regnvandsmængder, i form af LAR-løsninger. Friarealerne udlægges i enggræs med beplantning i lavninger, der kan håndtere større regnvandsmængder, samt solitære træer, og lavere buske eller hække som beplantning. Beplantningen inden for det fælles friareal mellem boligerne må kun være i form af hjemmehørende og egnstypiske arter. På bilag 6 ses en planteliste over egnede arter til beplantning.



Figur 11: Eksempel på areal til opsamling af regnvand i forbindelse med større regnmængder, der det meste af året kan bruges som fodboldbane. Østerbro, Odense.

Inden for det fælles friareal skal der etableres et aktivitets- eller opholdsområde for hver etape der ibrugtages. Det kan være i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende. Formålet er at aktivitets- eller opholdsområdet målrettes områdets beboere og kan understøtte hverdagslivet i området.



Figur 12: Grøn kile mellem boligerne. Det grønne område ligger som naturareal med spredt beplantning. Det er ikke hensigten at det skal fremstå pænt og nydeligt velplejet, men som et område, hvor planter og insekter kan sprede sig. Formålet med den grønne kile er både at skabe sammenhængende grønne omgivelser for boligområdet og skabe gode muligheder for naturlig nedsivning af regnvand.

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



Figur 13: Boligområdet set fra landskabet øst for planområdet. Det beskyttede dige er med til at sløre byens kant mod det åbne land og skabe en fin arrondering af området.

Udlæg til rækkehuse (delområde III)

I delområdet der udlægges til tæt-lav boligbyggeri i form af rækkehuse må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager i

maksimalt 8,5 meters højde med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for delområdet som helhed.

Rækkehusbebyggelse med to eller flere sammenhængende boliger må kun placeres sådan at boligernes facader forskydes ift. hinanden. Det skal gøres med frem- eller tilbagetrækning i facaderne på minimum 0,5 meter der hvor boligadskillelsen er. Det skal være med til at understøtte en variation i udtrykket af boligmassen inden for delområdet. For at skabe sammenhæng stilles der i bestemmelserne krav om saddeltage samt ensartet materialevalg i hele bebyggelsen inden for delområdet. Lokalplanen giver i dette delområde mulighed for de samme materialevalg, som i områderne til parcelhusbyggeri.

Inden for delområdet, der udlægges til tæt-lav boligbyggeri, må der - i tråd med de øvrige boligområder - kun foretages terrænreguleringer på op til +/-0,5 m i det naturlige terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.



Figur 14: To typer af rækkehuse, som eksempler på, hvad der kan bygges i området. Til venstre et klassisk rækkehus i teglsten og til højre et mere moderne rækkehus i træ.

Det eksisterende gårdanlæg (delområde IV)

Det firelængede gårdanlæg, der hidtil har dyrket jorden, der nu planlægges til byudvikling bliver nu begrænset til en større grund inden for byudviklingsområdet. Der sættes relativ vidde rammer for bebyggelsen inden for området. For at sikre, at det nye byudviklingsområde ikke kommer for tæt på gårdanlægget - og gårdanlæggets bygninger ikke kommer for tæt på byudviklingsområdet - fastsætter planen, at nye bebyggelse i delområdet skal holdes min. 20 m fra delområdegrænsen til boligområdet. For at skærme områderne fra hinanden kræves der desuden etableret et beplantningsbælte mellem delområderne.

Udlæg til naturområde (delområde V)

Lokalplanen udlægger et større areal til naturområde. Området skal være et offentligt tilgængeligt naturområde med rekreativ værdi med mulighed for skovrejsning. Inden for delområdet må der kun indrettes naturareal med rekreative elementer. Delområdet skal indrettes ud fra en samlet plan for hele området, der tager hensyn til naturarealerne nord for lokalplanområdet og som indarbejder en stiforbindelse fra de fælles friarealer mellem boligerne og fra Kertemindevej. Beplantning inden for naturområdet må kun være i form af hjemmehørende og egnstypiske arter.

Inden for området er der mulighed for at opføre mindre bebyggelse der understøtter områdets anvendelse til natur- og rekreative formål. Det kan eksempelvis være et skur til opbevaring, shelters, bålhytter, udkigstårn og lignende. Alle facader må kun udføres i træ med tag af tegl eller grønne tage. For at sikre at bebyggelsen og anvendelsen heraf ikke giver gener for nærmeste beboere skal bebyggelse placeres mindst 100 meter fra boligområdet.



Figur 15: Eksempel på naturområde, der kan inspirere til indretningen af arealet i den nordlige del af planområdet. Her er det Rigkær i Bondemosen i Ullerslev.

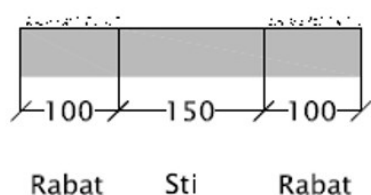
Veje og stier

Det nye boligområde får vejadgang fra Kertemindevej. De nye rækkehuse får separat vejadgang, ligesom Højvangen har det i dag. Vejadgangen til parcelhusområdet etableres ca. midt i udstykningen. Boligområdet betjenes via en stamvej, der planlægges til at forløbe parallelt med Kertemindevej. Fra stamvejen laves fem blinde boligveje med vendeplads for enden. Boligerne får vejadgang fra boligvejene.

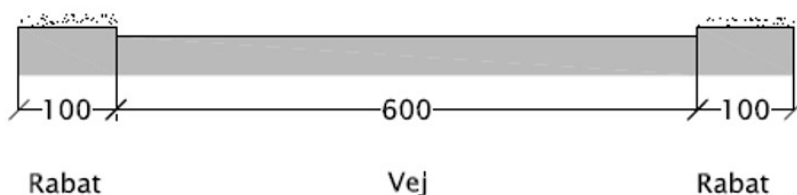
De boliger, der ligger tættest på stamvejen kan kun få vejadgang fra den del af grunden mod boligvejen, der ligger længst væk fra stamvejen. Det er for at sikre, at indkørsler ligger så langt som muligt fra krydset til stamvejen.

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

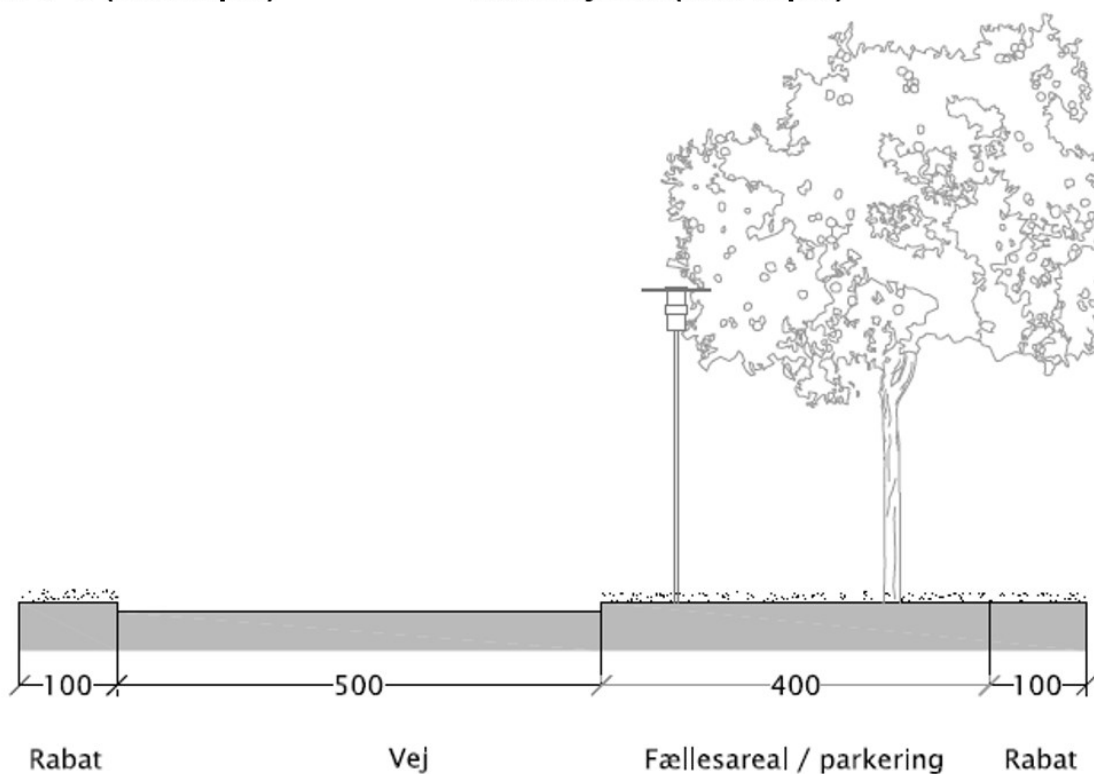
angår færdslen.



Stiprofil C-C (eksempel)



Stamvej A-A (eksempel)



Boligvej B-B (eksempel)

Figur 16: Eksempel på profiler for hhv. stiudlæg, stamvejen og boligvejene. Planen fastsætter at kørebanebredden for vejudlæg skal være min. 5 m og max. 6 m.

I lokalplanområdet er der allerede i dag etableret en dobbeltrettet cykelsti parallelt med Kertemindevej. Stien forbinder Flødstrup med Ullerslev, og fører skolebørn mod skole og idrætsfaciliteter syd for Odensevej. Der skabes en forbindelse til denne stiforbindelse fra det nye boligområde. Der planlægges en nord-syd gående sti midt i boligområdet. Denne sti skal forbinde området på tværs for gående og cyklister. Stien planlægges i den grønne kile og skal også skabe en forbindelse til det nye rekreative naturområde nord for det nye boligområde.

Placeringen af veje og stier kan ses på illustrationsplanen, bilag 4.



Figur 17: Eksempel på boligvej med parkeringsmulighed.

Grundvandsbeskyttelse

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

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

Udover lokalplanens bestemmelser bliver der også igangsat en række initiativer til sikring af grundvandet. Nyborg Kommune vil f.eks. ved udstykning til byggegrunde tinglyse forbud mod anvendelse af sprøjtemidler for at beskytte grundvandet mod forurening samt forbud mod visse byggematerialer. Kommunen vil også sørge for oplysning om (1) at håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles; (2) at vask af biler ikke må finde sted med mindre vaskevandet opsamles og bortskaffes i henhold til gældende regler; og (3) at vand fra højtryksrensning eller kemiske rensesvæsker fra anden form for rensning af tage skal enten opsamles og bortskaffes i henhold til gældende regler eller ledes til kloak (spildevandssystemet).

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 Formålet med lokalplanen er;

at udlægge arealer til ny byzone med åben-lav og tæt-lav boliger, sammenhængende friarealer mellem boligerne samt et større naturområde,

at skabe et attraktivt boligområde, med variation i materialevalg, og med facadelinjer mod boligvejene, hvor der kun må opføres åben-lav boligbebyggelse,

at skabe et attraktivt boligområde, med sammenhæng i materialevalg og forskudte facadelinjer, hvor der kun må opføres tæt-lav boligbebyggelse,

at sikre at boligområdet tilpasses den eksisterende by i Ullerslev, så der skabes en arkitektonisk sammenhæng mellem planområdets sydlige del og den eksisterende bebyggelse på Hasselvænget og Pilevænget i Ullerslev,

at sikre, at området landskabeligt udformes med et gennemgående grønt helhedspræg med grønne kiler mellem boligerne, der binder området sammen og kan tilbageholde regnvand og sikre nedsivning.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 14a, 14b, 14c og 20n samt del af 20ba Ullerslev by, Ullerslev og alle parceller der udstykkes fra disse ejendomme. Lokalplanområdet dækker desuden over vejlitra 7000ag af Ullerslev by, Ullerslev.

2.2 Den del af mat. nr. 14a og vejlitra 7000ag, der er omfattet af delområde I (Ia og Ib), II og IV i denne lokalplan, jf. § 3 stk. 2, vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone. Øvrige jordstykker inden for planområdet fastholder zonestatus.

Ad § 2 stk. 2) Delområde III ligger i forvejen i byzone og delområde V, der planlægges anvendt som natur- og rekreativt område ønskes fastholdt i landzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til henholdsvis boligformål, som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med et sammenhængende grønt friareal mellem boligerne med et gennemgående stisystem, samt et større rekreativt

område i form af et offentligt tilgængeligt naturområde.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I (Ia og Ib), II, III, IV og V, som vist på kortbilag 2.

3.3 Delområde I (Ia og Ib) og II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhusbyggeri til helårsbeboelse samt til et sammenhængende grønt friareal mellem boligerne.

3.4 Delområde III må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehusbebyggelse til helårsbeboelse.

3.5 Delområde IV må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.6 Delområde V udlægges som et offentligt tilgængeligt naturområde med rekreativ værdi med mulighed for skovrejsning.

3.7 Delområde Ib må ikke bebygges før, der er udarbejdet en nærmere planlægning for delområdet i form af en ny lokalplan.

Ad § 3 stk. 7) Der fastsættes kun overordnede rammebestemmelser for den del af delområde I, der betegnes Ib. Dette område udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 og en min. udstykningsstørrelse på 700 m². Denne plan giver imidlertid ikke byggeret til denne del af lokalplanområdet. Der skal derfor laves en nærmere lokalplanlægning herfor før denne del af planområdet kan udstykkes og bebygges.

Byrådet kan tillade, at der inden for delområderne I til IV drives mindre liberalt erhverv, som almindeligvis udføres i boligområder under forudsætning af, at virksomheden drives af beboeren på ejendommen, og at virksomhedens karakter ikke påfører de omkringboende ulemper, herunder et forøget parkeringsbehov i området.

§4 Udstykning

4.1 Inden for delområderne I, II og III må de enkelte grunde til boliger samt fælles friarealer og grønne arealer udstykkes. Inden for delområde I og II må også arealer til tekniske anlæg samt vejarealer udstykkes.

4.2 Delområde IV og V må kun udstykkes efter delområdegrænserne.

4.3 Der må inden for delområderne I og II ikke udstykkes grunde til boliger, der er mindre end 700 m².

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

4.5 Ved udstykning af de enkelte boliger i delområde III skal der sikres forholdsvis fordeling af fælles parkering og fælles friarealer til hver bolig.

Ad § 4 stk. 2) Der kan ikke ske udstykning inden for delområde IV, da området kun kan udstykkes efter delområdegrænsen. Ønskes grunden udstykket til f.eks. flere boligparceller kan det kun ske gennem en konkret planlægning herfor, dvs. en ny lokalplan.

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Veje:

5.1 Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Kertemindevej med vejadgange, som vist på kortbilag 2.

5.2 Stamvej (A-A) og boligvejene (B-B) udlægges i princippet som vist på kortbilag 4.

5.3 Stamvejen udlægges som privat fællesvej med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 6 m. Stamvejen skal udlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Langs stamvejen skal der plantes allé-træer f.eks. Sorbus latifolia 'Atro' – bredbladet røn.

5.4 Alle boligveje udlægges som private fællesveje med en kørebanebredde på min. 5 m og max. 6 m. Boligvejene skal udlægges med træer langs vejkanterne i form af allé-træer f.eks. Sorbus latifolia 'Atro' – bredbladet røn og en vendeplads for enden af hver af boligvejene. Vendepladsen skal dimensioneres til renovationsbiler jf. Vejreglerne.

5.5 Ved udformning af stamvejen og boligvejene, skal der sikres gode oversigtsforhold og trafiksikkerhedsmæssigt forsvarlige ud- og indkørselsforhold.

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

Stier:

5.7 Stier inden for planområdet skal anlægges med kørefast belægning i en bredde af 1,5-3 meter. Stier inden for delområde V må ikke etableres i asfalt. Den principielle placering af stiforbindelser (C-C) er vist på bebyggelsesplanen på kortbilag 4.

5.8 Øvrige stier kan udlægges i forbindelse med detailprojektering af de enkelte boligetaper.

5.9 Alle gang- og cykelstier inden for planområdet skal tilpasses med materialevalg, der harmonerer med områdets grønne karakter.

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

§6 Parkeringsforhold

6.1 Der gælder følgende parkeringsnorm inden for lokalplanområdet:

- Til hver åben-lav bolig skal der sikres plads til to parkeringspladser til biler på egen grund.

- Til hver tæt-lav bolig skal der etableres 1,5 parkeringspladser til biler og 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.
-

Ad § 6 stk. 1) Ladestanderbekendtgørelsen indfører krav om forberedelse og etablering af ladestander til biler ifm. nybyggeri. Der gælder et krav om at alle p-pladser skal forberedes til ladestander ved nybyggeri til beboelse tilhørende mere end 10 p-pladser. Ved andre typer af nybyggeri hvortil der etableres mere end 10-pladser gælder, at der skal etableres mindst en ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestander. Ladestanderne skal kunne anvendes til at lade elbiler og plugin-hybrider op. Forberedelse af etablering af ladestander indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestander efterfølgende.

§7 Belysning

7.1 Belysning langs områdets fordelingsvej skal være nedadvendt og armaturer må maksimalt have en lyspunktshøjde på 7 meter over terræn.

7.2 Lyskilder på ubebyggede arealer og langs stier og boligveje skal være afskærmet og nedadvendt og må maksimalt have en lyspunktshøjde på 4 meter over terræn.

§8 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde Ia

8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30. Befæstelsesgraden for hver parcel må ikke overstige 45. For matr. nr. 14c og 14b gælder dog en bebyggelsesprocent på 25.

8.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra bebyggelsens niveauplan. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over niveauplan. For matr. nr. 14c og 14b gælder dog et max. etageantal på 1,5.

8.3 Bebyggelse til beboelse må kun placeres således, at en facade eller gavl placeres mod boligvejen i en afstand af mellem 4,5 og 6 m fra vejskel målt til udhæng. Bebyggelse, der ikke benyttes til beboelse (f.eks. carport, skur, mv.) må ikke placeres nærmere skel mod vej end bygningen til beboelse. Integreret garage/skur må ikke fylde mere end 50 % af husets facade mod ankomstvej. Undtaget for denne bestemmelse er boliger på matr. nr. 14c og 14b.

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

8.5 Bebyggelse, der ikke benyttes til beboelse (f.eks. carport, skur, mv.) må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m og må ikke gives en højde, der overstiger 3,5 m.

Delområde Ib

8.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30.

Delområde II

8.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30. Befæstelsesgraden for hver parcel må ikke overstige 45.

8.8 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 m målt fra bebyggelsens niveauplan. Bebyggelsens gulvkote må ikke være beliggende mere end 30 cm over niveauplan.

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

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

8.11 Bebyggelse, der ikke benyttes til beboelse (f.eks. carport, skur, mv.) må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m og må ikke gives en højde, der overstiger 3,5 m.

Delområde III

8.12 Bebyggelsesprocenten for delområde III må ikke overstige 40 for området som helhed.

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

8.14 Rækkehusbebyggelse med to eller flere sammenhængende boliger må kun placeres således, at boligernes facader forskydes ift. hinanden gennem frem- eller tilbagetrækning på min. 0,5 m.

8.15 Bebyggelsen skal holdes min. 2,5 m fra lokalplan- og delområdegrænser.

Delområde IV

8.16 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30. Befæstelsesgraden for hver parcel må ikke overstige 45.

8.17 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra bebyggelsens niveauplan.

8.18 Bebyggelse må ikke placeres nærmere grænse mod delområde I og II end 20 m.

Delområde V

8.19 Inden for delområde V må der kun opføres mindre bebyggelse til understøttelse af områdets anvendelse til natur- og rekreative formål, f.eks. skur til opbevaring, shelters, bålhytter, udkigstårn og lignende. Bebyggelse må ikke

placeres nærmere delområde I end 100 m og må ikke placeres inden for områder med beskyttet natur.

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

Ad § 8 stk. 1, 6, 7 og 12) I Bygningsreglement 2018 angives reglerne for beregning af bebyggelsesprocenten. Her gælder det, at der for garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, hønsehuse, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger, kun medregnes den del af arealet, der overstiger:

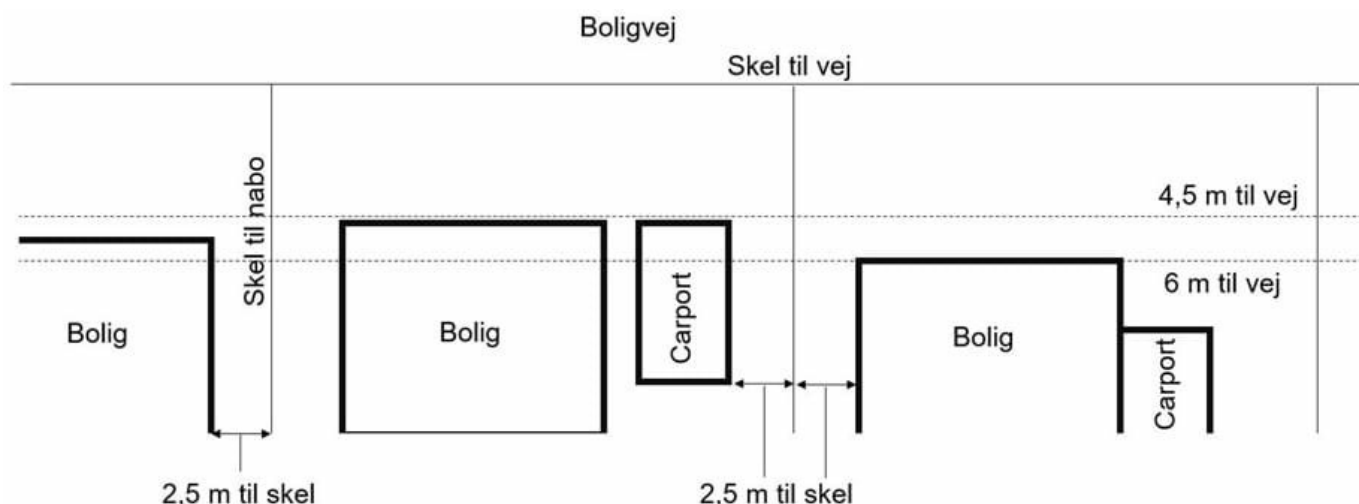
1. 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.
2. 50 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel.

Arealet af øvrige sekundære bygninger indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Ad § 8 stk. 1, 7 og 16) Et områdes befæstede areal er den del af arealet, hvor der findes en belægning eller overfladebehandling, som hindrer naturlig nedsivning, og som dermed forøger overfladeafstrømningen (til kloak eller recipient). Befæstelse inkluderer både impermeable og semipermeable belægningstyper (f.eks. tagflader, fliser og fortove samt asfalt). Begrænsningen af befæstelsesgraden skyldes at boligområdet ligger oven på grundvandsressourcer, og det skal sikres, at der stadig sker en nedsivning af rent vand til undergrunden.

Ad § 8 stk. 3 og 9) Krav om at bebyggelse til beboelse kun må placeres med facade mod vej mellem 4,5 og 6 m fra vejskel skal sikre, at der langs boligvængerne skabes en bebyggelseskant langs vejen. Dette skal skabe en menneskelig skala på vejene, der gør området hyggeligt og attraktivt. At sekundær bebyggelse kun må ligge på linje med eller bag boligens facade mod vej skal sikre, at det først og fremmest er boligerne man ser langs vejen i stedet for skure, carporte, garager mv. Dette igen for at skabe et hyggeligt og imødekomende miljø på boligvejene.

Illustration af krav til bebyggelsens placering:



Ad § 8 stk. 2, 8, 13 og 17) Facadehøjden måles fra niveauplan, der er fastsat for bygningen, til ydervæggens skæring med overkanten af taget.

§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde Ia, II og III gælder følgende:

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

9.2 Tage på boliger må ikke udføres med en taghældning på mere end 45 grader.

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

9.4 Tagbeklædningen må ikke fremstå i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Bestemmelsen gælder ikke for anlæg til indvinding af solenergi, jf. stk. 6.

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

9.6 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 tilpasses tagfladen eller bygningens øvrige ydervægge. Solenergianlæg på tage med hældning skal etableres plant på tagfladen. På flade tage må anlæggene etableres med en hældning ift. vandret på op til 43 grader

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

For delområde III gælder desuden følgende:

9.8 Boliger skal fremstå i ensartede facade og tagmaterialer, jf. § 9 stk. 1 og 3.

9.9 Boligers tage må kun udføres som saddeltage uden valm eller tage med ensidig taghældning.

For delområde IV gælder følgende:

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

9.11 Tage på boliger må kun udføres som saddeltage og må ikke udføres med en taghældning på mere end 60 grader.

9.12 Tagbeklædningen på boliger skal være ensartet og udføres med tagsten.

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

9.14 Større sekundære bygninger (dvs. med et areal over 50 m²) må kun udføres med saddeltage i røde nuancer efter den klassiske jordfarveskala og med facader i hvide eller grå nuancer.

For delområde V gælder følgende:

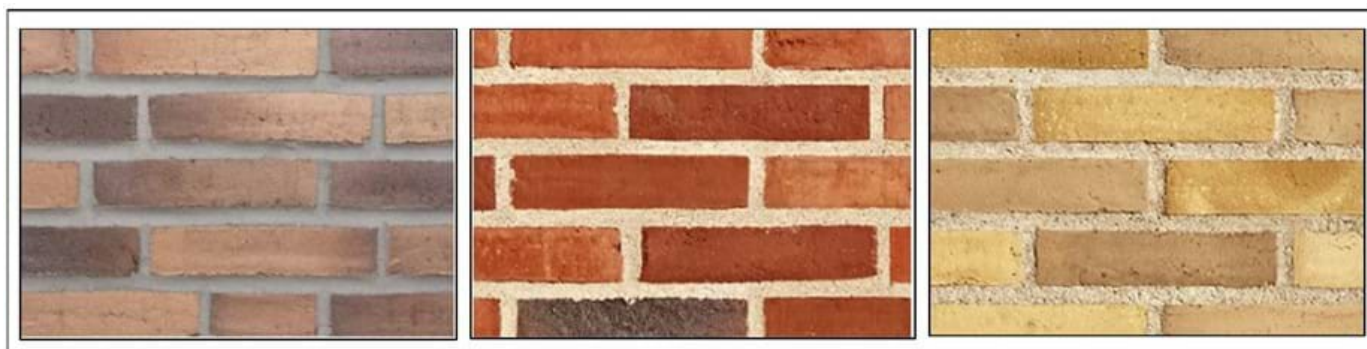
9.15 Facader på bebyggelse må kun fremstå i træ.

9.16 Tage på bebyggelse må kun fremstå i teglsten eller beplantning, f.eks. sedumtag, græs, mos eller lignende.

Ad § 9 stk. 7) Bestemmelser om skiltning omfatter ikke skiltning efter adresseloven, f.eks. husnummer.

Ad § 9 stk. 3 og 12) "Tagsten" er et tagdækningsmateriale bestående af individuelle sten af f.eks. tegl, beton, skifer o.a. konstrueret til oplægning på et undertag eller til understrykning.

Ad § 9 stk. 1 og 10) "Farvespil" betyder, at der er en naturlig chansering i teglenes farve. Se eksempler nedenfor.



§10 Nedrivning af bebyggelse og anlæg

10.1 Eksisterende bebyggelse inden for delområde III kan nedrives.

§11 Ubebyggede arealer og terræn

11.1 De på kortbilag 3 markerede diger må ikke fjernes og må kun i mindre omfang suppleres med ny beplantning.

Inden for delområde Ia, II, III og IV gælder følgende:

11.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn.

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt. Skråningsanlæg må ikke være stejle end 1:1. Undtaget herfor er terrænregulering til etablering af anlæg til håndtering af overfladevand på fælles friarealer.

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

11.4 Der må ikke ske oplag eller opbevaring af uindregistrerede biler, campingvogne, både, trailere eller lignende.

Inden for delområde Ia gælder desuden følgende:

11.5 Der skal udlægges et sammenhængende grønt fælles friareal med en principiel udstrækning som vist på kortbilag 4. Friarealet skal udlægges i enggræs med beplantede lavninger til regnvandshåndtering og spredt beplantning i form af solitære træer samt busk og hæk beplantning med en maksimal højde på 1,5 m.

11.6 Beplantning inden for det fælles friareal må kun være i form af hjemmehørende og egnstypiske arter, jf. plantelisten på bilag 6.

11.7 Der skal inden for det fælles friareal etableres et aktivitets- eller opholdsområde for hver etape, der ibrugtages, f.eks. i form af en legeplads, en fælles bål- eller grillplads, en motionsplads og lignende. Aktivitets- eller opholdsområdet skal målrettes områdets beboere.

11.8 Arealer inden for det fælles friareal må kun belægges med permeabel belægning, dog undtaget mindre arealer ifm. aktivitets- eller opholdsområde, hvor ikke-permeabel belægning er nødvendig for funktionen, såsom faldunderlag, fast underlag under bålplads eller lignende.

Inden for delområde V gælder følgende:

11.9 Delområdet må kun indrettes som naturareal med rekreative elementer. Delområdet må kun indrettes ud fra en samlet plan for hele området, der tager hensyn til naturarealerne nord for lokalplanområdet og som indarbejder en stiforbindelse fra delområde I og fra Kertemindevej. Der kan plantes skov inden for området, dog ikke inden for områder underlagt naturbeskyttelse.

11.10 Beplantning inden for delområdet må kun være i form af hjemmehørende og egnstypiske arter.

Grundvand (alle delområder)

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

11.12 Overfladevand fra tage og terræn (med undtagelse af veje, parkeringspladser og kørearealer, jf. stk. 11) skal nedsives på egen grund.

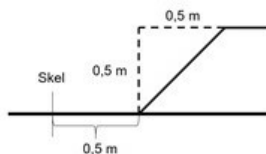
11.13 Regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran, godkendt af grundvandsmyndigheden.

11.14 Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

11.15 Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af opbevaringsenhederne i området.

11.16 Håndtering af væsker samt farligt affald skal ske på befæstet areal. Eventuelt spild skal straks opsamles.

Ad § 11 stk. 2) Nedenstående illustration viser, hvordan terrænregulering tæt på skel på ske.



Ad § 11 stk. 5) Begrænsningen på højden af hæk og buskbeplantningen sættes for at sikre gode oversigtsforhold i det grønne område for at skabe tryghed for områdets brugere.

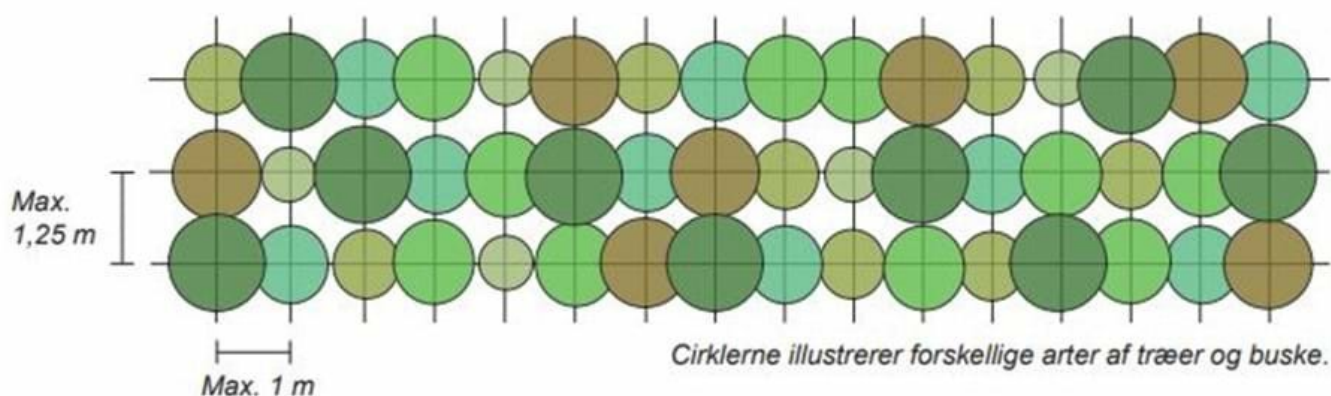
§12 Afskærmende foranstaltninger

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

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

Princip for plantebælter:

PRINCIP FOR UDFORMNING AF PLANTEBÆLTE



§13 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

13.1 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

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

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

For delområde I gælder følgende:

13.3 Beplantningsbælter efter § 12 stk 1 skal senest være beplantede førstkommande vækstsæson efter ibrugtagning af boliger i delområdet. Beplantningsbælter kan etableres etapevis ved beplantning af den del af et beplantningsbælte, der ligger i tilknytning til en samlet udstykning. Beplantningsbælte mod delområde IV skal dog senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter ibrugtagning af boliger i delområde Ia og kan ikke etableres etapevis.

For delområde III gælder følgende:

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

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

Ad § 13 stk. 2) Udstykker skal ifm. byggemodning inden for delområde I og II sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger mod vejtrafikstøj, så udstykkede parceller ikke påvirkes af støj over de vejledende støjgrænseværdier.

For delområde III skal en bygherre ifm. ansøgning om byggetilladelse godtgøre, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes, evt. med afværgeforanstaltninger.

§14 Grundejerforening

14.1 Der skal senest, når der er opført 20 boliger i delområde I og II til sammen, eller når Byrådet kræver det, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdets delområde I og II.

14.2 Der skal senest i forbindelse med udstykning af én eller flere boliger i delområde III, eller når Byrådet kræver det, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdets delområde III.

14.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for de respektive delområder.

14.4 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Der kræves oprettet to grundejerforeninger inden for lokalplanområdet. Én for rækkehusbebyggelsen i delområde III og én for parcelhusboligerne i delområde I og II. Grundejerforeningen for delområde III kræves kun oprettet, hvis området udstykkes til ejerboliger.

Grundejerforeningerne skal hver især stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles friarealer inden for de respektive delområder. Det betyder f.eks., at grundejerforeningen for boligerne i delområde I og II skal stå for/afholde udgifter til, at vedligeholde alle vejarealer, parkeringspladser, stier, og grønne områder og andre fælles friarealer, der ligger inden for afgrænsningen af delområde I og II. Vedligeholdelsespligten for delområde 5 efter naturområdet er oprettet påhviler grundejeren af delområdet.

§15 Ophævelse af lokalplan

15.1 Lokalplan nr. 46 for et boligområde i Ullerslev by aflyses inden for denne lokalplans område, som afgrænset på kortbilag 1.

Lokalplanens 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.

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.

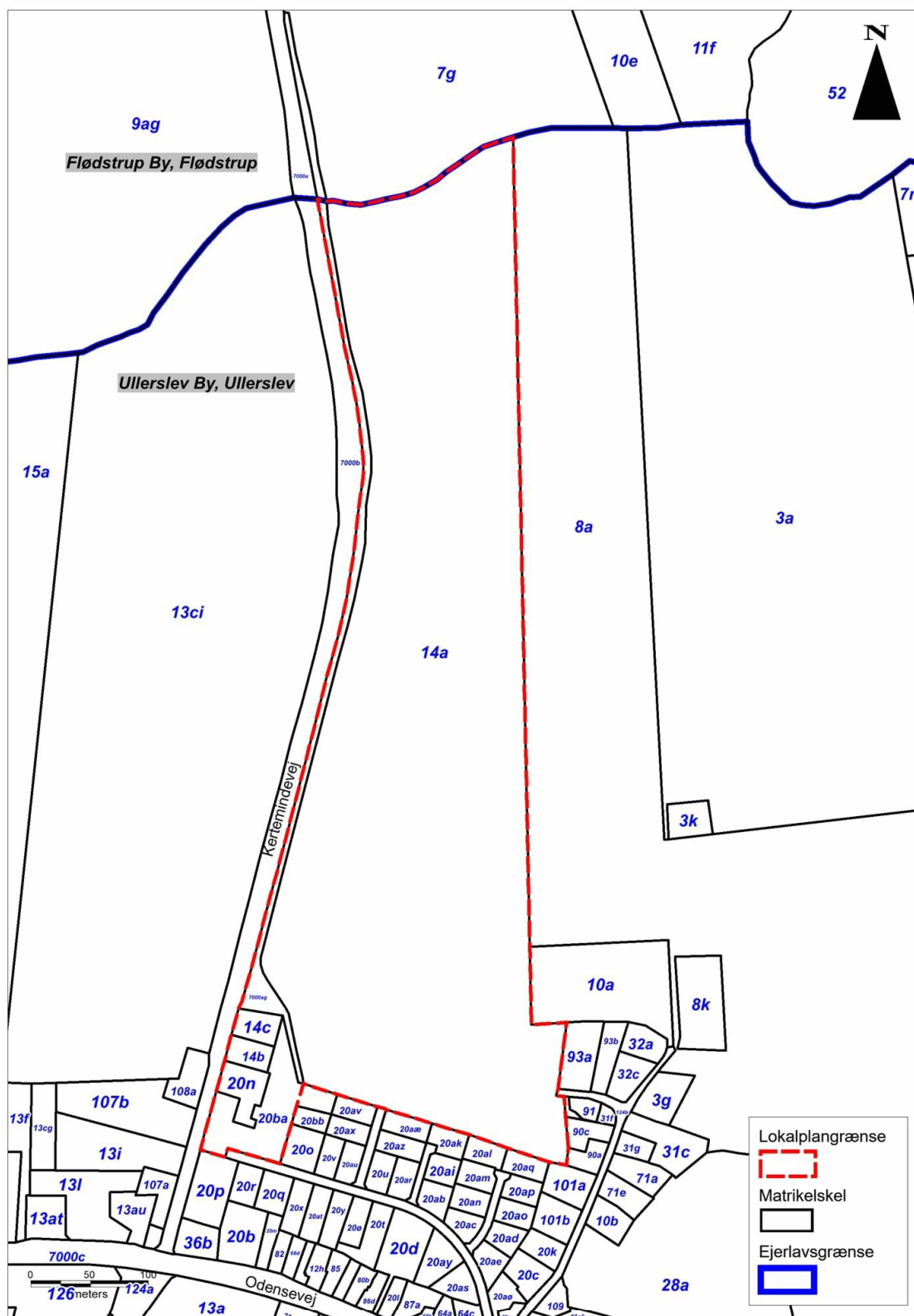
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

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.

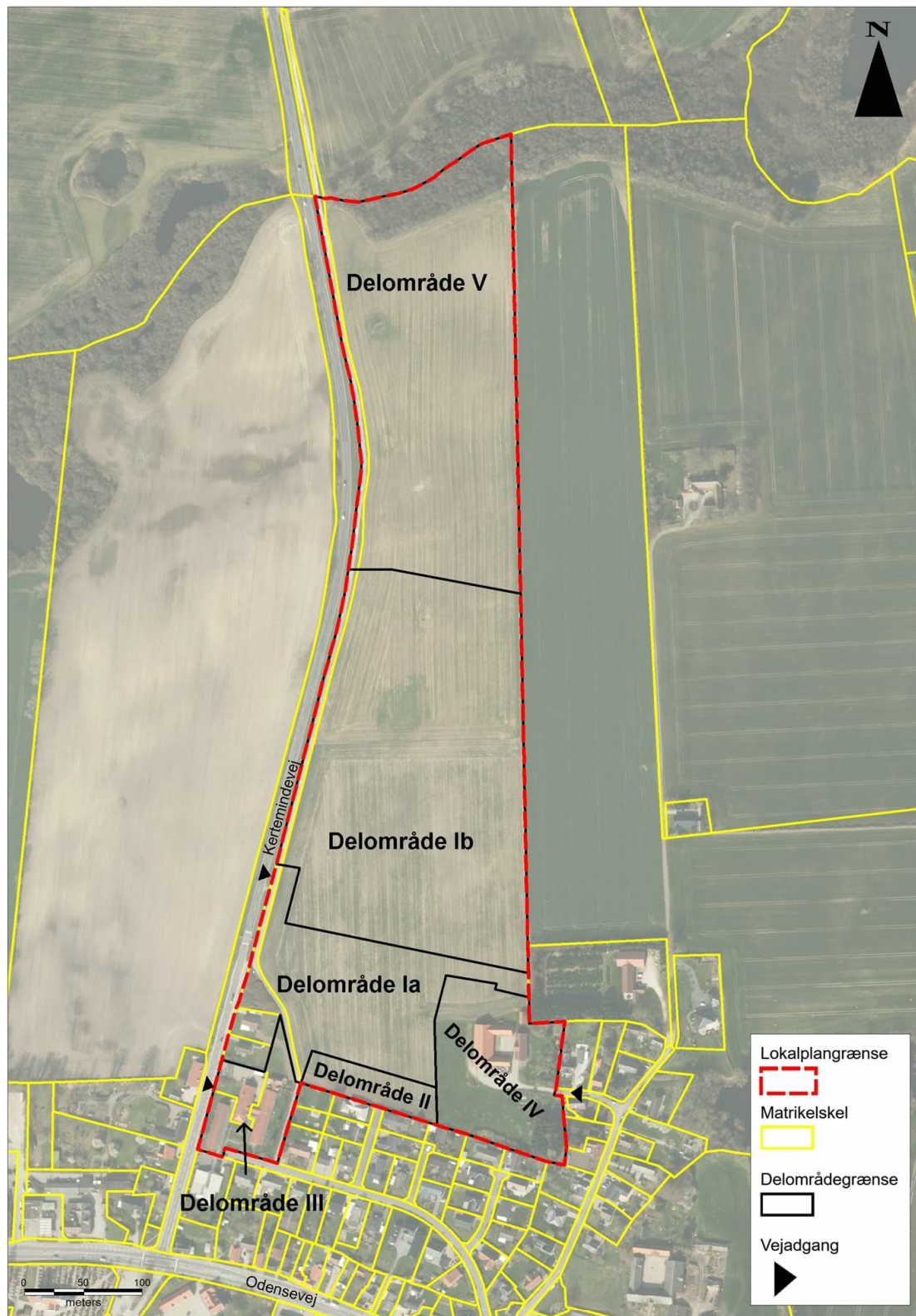
Bilag

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

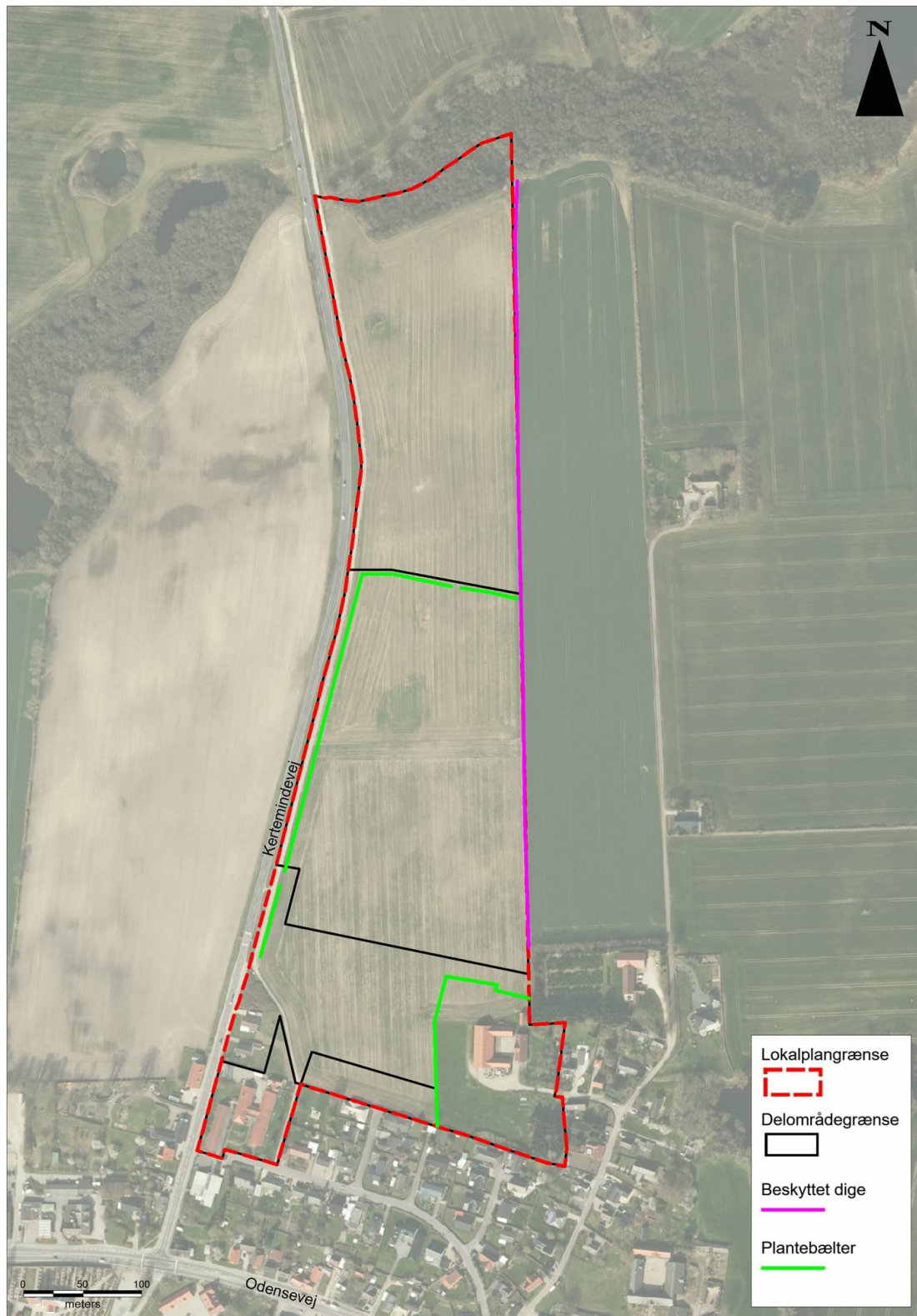
Bilag 1 - Lokalplangrænse



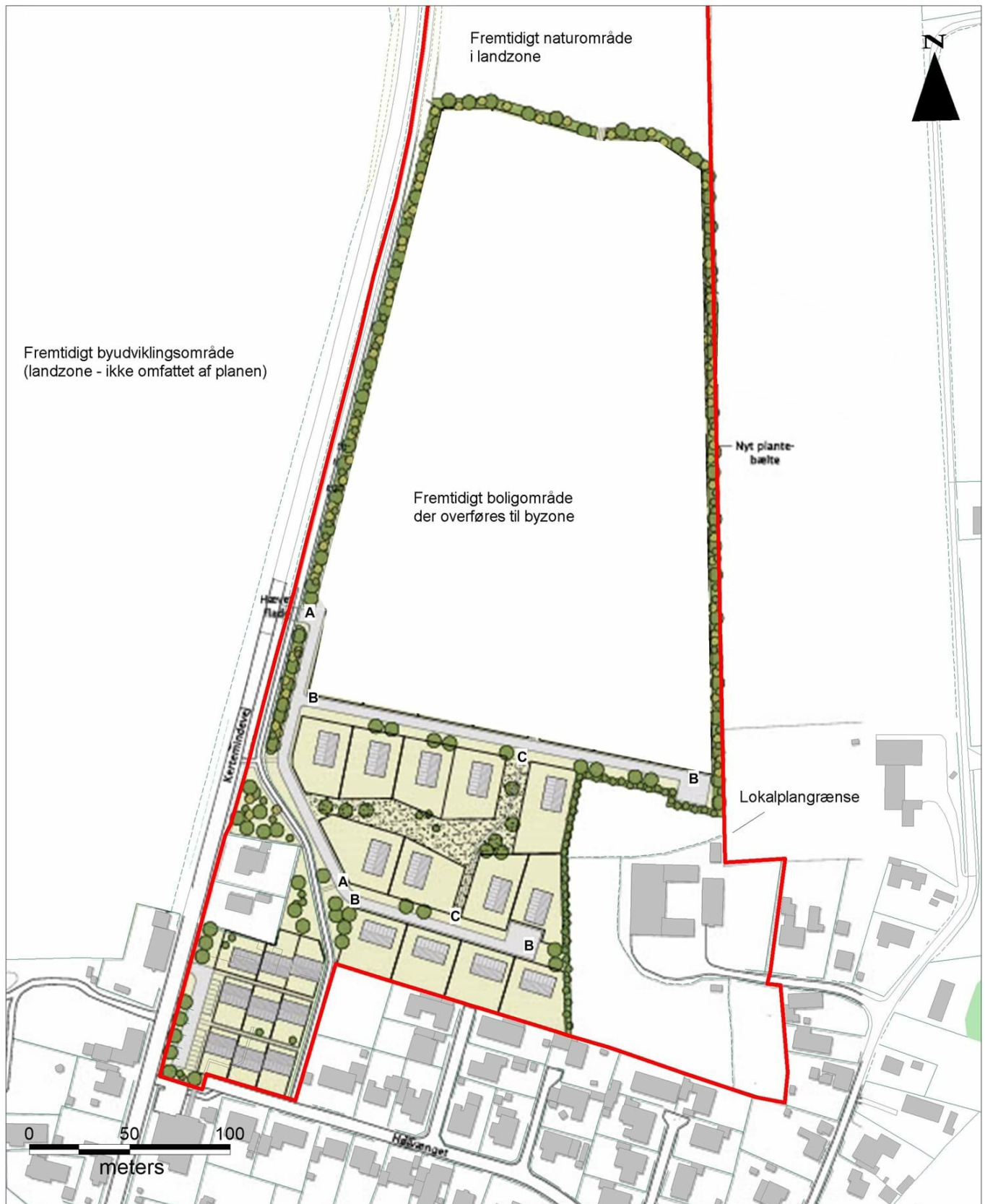
Bilag 2 - Delområder og vejadgang



Bilag 3 - Plantebælte og diger



Bilag 4 - Principiel udstykningsplan



Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala

Okker S 1040 - Y10R	Svag creme gul S 0505 - Y50R
Lys okker S 1530 - Y20R	Rød S 5040 - Y70R
Terra di Siena S 2020 - Y70R	Rødbrun S 6030 - Y90R
Engelsk rød S 4050 - Y80R	Brun S 8010 - Y70R
Svensk rød S 5040 - Y80R	Grønjord S 4550 - G60Y
Mørkebrun S 7020 - Y80R	Grøn S 6010 - G30Y
Brun umbra S 8010 - Y30R	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Dodenkop S 8010 - Y90R	Ultramarinblå S 4550 - R80B
Grågrøn S 4010 - G50Y	Blå S 8010 - R70B
Grøn umbra S 7005 - G20Y	Grå S 4502 - G
Hvid S 0500 - N	Antracitgrå S 8000 - N
Lysegrå S 2500 - N	Sort S 8505 - B20G
Mørkegrå S 5000 - N	
Sort S 9000 - N	

Bilag 6 - Planteliste

DANSK NAVN / LATINSK NAVN

Ask: *Fraxinus excelsior*

Avnbøg: *Carpinus betulus*

Benved: *Euonymus europaeus*

Birk, dun-: *Betula pubescens*

Birk, vorte-: *Betula pendula*

Bævreasp: *Populus tremula*

Bøg: *Fagus sylvatica*

Eg, stilk-: *Quercus robur*

Eg, vinter-: *Quercus petraea*

El, rød-: *Alnus glutinosa*

Elm, storbladet: *Ulmus glabra*

Fyr, skov-: *Pinus sylvestris*

Gedeblad, dunet: *Lonicera xylosteum*

Hassel *Corylus avellana*

Hvidtjørn, alm.: *Crataegus laevigata*

Hvidtjørn, engriflet: *Crataegus monogyna*

Hyld, alm.: *Sambucus nigra*

Hæg, alm.: *Prunus padus*

Kirsebær, fugle-: *Prunus avium*

Kornel, rød: *Cornus sanguinea*

Kvalkvæd: *Viburnum opulus*

Lind, småbladet: *Tilia cordata*

Løn, spids-: *Acer platanoides*

Navr: *Acer campestre*

Pil, femhannet-: *Salix pentandra*

Pil, grå-: *Salix cinerea*

Pil, selje-: *Salix caprea*

Pil, øret: *Salix aurita*

Rose, blågrøn: *Rosa dumalis*

Rose, hunde-: *Rosa canina*

Rose, klit-: *Rosa pimpinellifolia*

Rose, æble-: *Rosa rubiginosa*

Røn, alm.: *Sorbus aucuparia*

Slåen: *Prunus spinosa*

Syren: *Syringa vulgaris*

Tørst: *Rhamnus frangula*

Vrietorn: *Rhamnus catharticus*

Æble, vild: *Malus sylvestris*

Ær: *Acer pseudoplatanus*

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

Et mindre område vest for planområdet er kortlagt på vidensniveau 2 iht. jordforureningsloven. Det betyder, at der er oplysninger om eller konstateret, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko. Kortlægningen skyldes kendskab til lossepladsaktivitet på arealet i perioden 1968-1974. Da det kortlagte areal ligger uden for lokalplanens område vurderes kortlægningen ikke at have betydning for planlægningen.

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.

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

Der er gjort adskillige detektorfund fra yngre jernalder og middelalder på den sydlige del af arealet. Detektorfund og den nære beliggenhed til Ullerslev kirke øger risikoen for at støde på jordfaste fortidsminder på området for eksempel i form af bebyggelsesspor fra den bebyggelse der har været forgænger til det nuværende Ullerslev. Østfyns Museer anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af området for tidligst muligt i forløbet at få et overblik over de kulturhistoriske spor.

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning (lovbek. nr. 1157 af 01/07/2020), § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil 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 til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen 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 varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på

ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Forhold til anden planlægning

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

Nationale interesser

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

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

Kommuneplan

Mål og hovedstruktur

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

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

Denne lokalplan udmønter disse mål for planområdet.

Retningslinjer

I Kommuneplan 2017 er fastsat en række retningslinjer for planlægningen for byudvikling i Ullerslev generelt og for områderne langs Kertemindevej nord for Ullerslev specifikt. Denne lokalplan indarbejder alle disse retningslinjer for

lokalplanområdet, der udgør halvdelen af det samlede byudviklingsområde nord for Ullerslev.

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

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

I en retningslinje for byudviklingen fastsættes den samlede rummelighed for boliger langs Kertemindevej (begge sider) til omtrent 300 boliger. Ifm. detailplanlægningen er denne rummelighed nedjusteret væsentligt til ca. 120 boliger. Det skyldes behovet for at sikre grundvandsressourcen og ansvarlig håndtering af overfladevand. Der skal med andre ord friholdes større arealer end først antaget for at sikre en fornuftig nedsivning af regnvand i området.

Kommuneplanrammer

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 2.B.9, 2.B.6 og 2.O.6.

Rammeområde 2.O.6, der dækker den tidligere institution ved Kertemindevej, Højvangen, udlægger området til offentlige formål - sundhedsinstitutioner. Bebyggelsesomfanget er fastsat til: Bebyggelsesprocent 40, max. højde 8,5 m og max. etageantal 1,5.

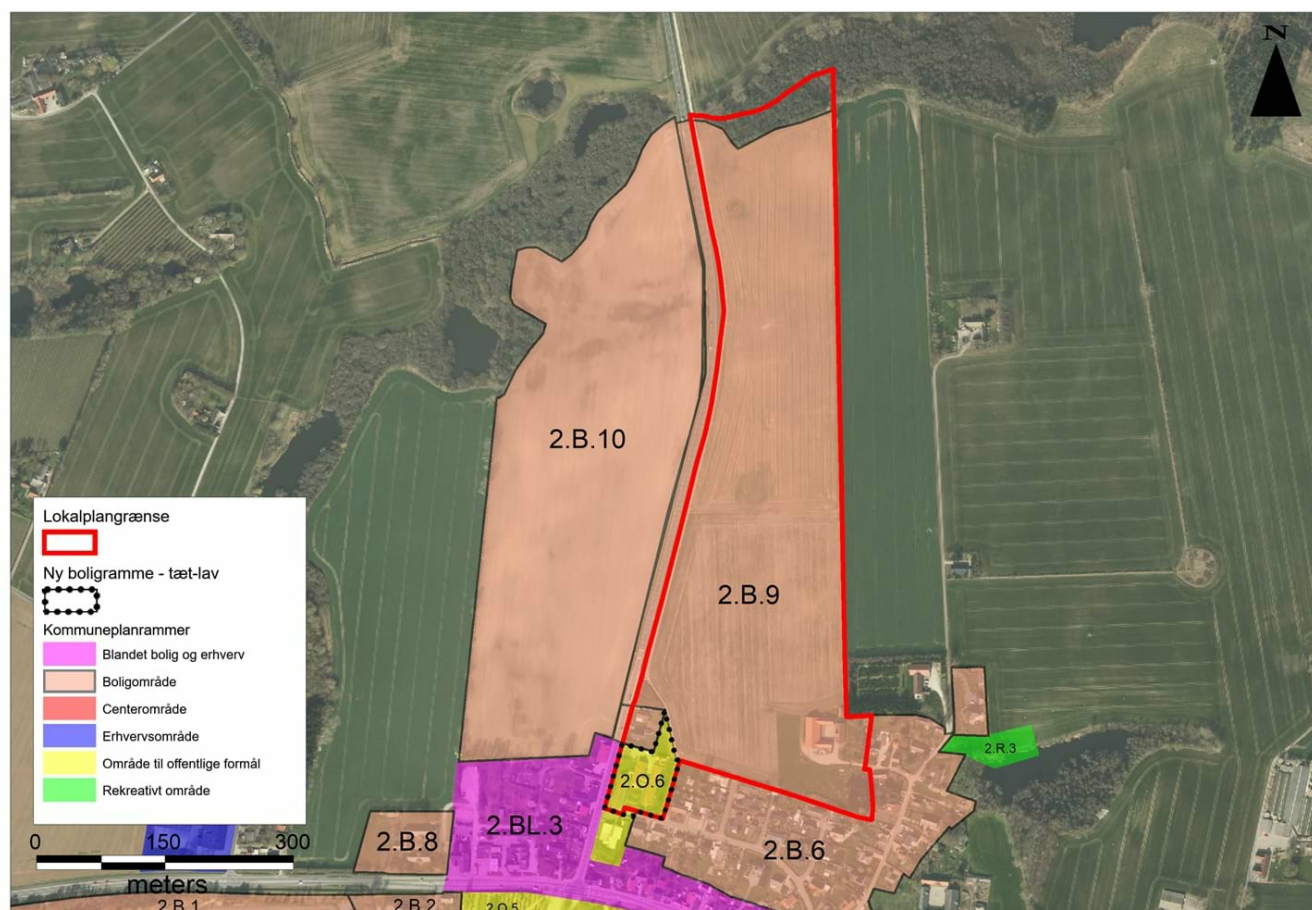
Rammeområde 2.B.6, der inden for lokalplanområdet dækker to åben-lav boliger ud til Kertemindevej, udlægger området til boligformål med åben- og tæt-lav boliger. Bebyggelsesomfanget er fastsat til: Bebyggelsesprocent 30 (25 for åben-lav og 35 for tæt-lav), max. højde 8,5 m og max. etageantal 1,5.

Rammeområde 2.B.9 omfatter et område, der er i landzone, men som er planlagt til byudvikling. Rammen udlægger området til boligformål i form af åben- og tæt-lav boliger. Bebyggelsesomfanget er fastsat til: Bebyggelsesprocent 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav (storparceller), max. højde 8,5 m og max. etageantal 2. Rammen fastsætter endvidere følgende bestemmelser:

- Bebyggelsen skal orienteres i forhold til udsigt, lys- og skygge samt trafikstøj. Arkitektonisk kvalitet sikres. Sikring af funktioner til styrkelse af socialt fællesskab.
- Der skal udlægges grønne områder, stier og aktivitetspladser.
- Af hensyn til beskyttelse af grundvandet skal der stilles særlige krav til placering og anvendelse af bebyggelse samt valg af materialer og forbud mod brug af gift i området.
- Der skal etableres rekreativt stisystem i området, som tilsluttes trafiksti langs Kertemindevej
- Arealer indenfor §3 områder og beskyttelseszoner skal friholdes for bebyggelse og integreres i helhedsplanen for boligbebyggelserne som en del af områdets fælles friareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i 2.B.9 og 2.B.6, men ikke bestemmelserne i 2.O.6 mht. anvendelsen og etageantallet. Derfor er forslag til kommuneplantillæg nr. 27 fremlagt sideløbende med lokalplanforslaget til offentlig høring. Tillægget udlægger en ny ramme til boligformål, 2.B.11, der omfatter matr. nr. 20n og del af matr. nr. 20ba Ullerslev by, Ullerslev (nordlige del af Højvangen).

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



Figur 18: Nuværende og fremtidige rammeområder efter Kommuneplan 2017 opdelt efter anvendelse.

Lokalplanområdet omfatter fremgår med rød streg. Bemærk afgrænsningen af den nye boligramme inden en del af nuværende rammeområde 2.O.6.

Gældende lokalplan og zonestatus

Størstedelen af lokalplanområdet er landbrugsjord i landzone. Dette område er ikke omfattet af en lokalplan.

Et mindre område i den sydlige del af planområdet (det tidligere Højvangen samt to eksisterende boliger langs Kertemindevej) ligger i byzone og er omfattet af lokalplan nr. 46 for et boligområde i Ullerslev by (2004). Lokalplanen udlægger denne del af planområdet til hhv. offentlige formål og boligområde. Lokalplan nr. 46 aflyses for så vidt angår nærværende lokalplans område ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

Planlægning i kystnærhedszonen

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

Nedrivning af bebyggelse

Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bebyggelse på matr. nr. 20n og 20ba af Ullerslev by, Ullerslev (Kertemindevej 2B og 2C - "Højvangen"). Bebyggelsen vurderes ikke at have nogen bevaringsværdi.

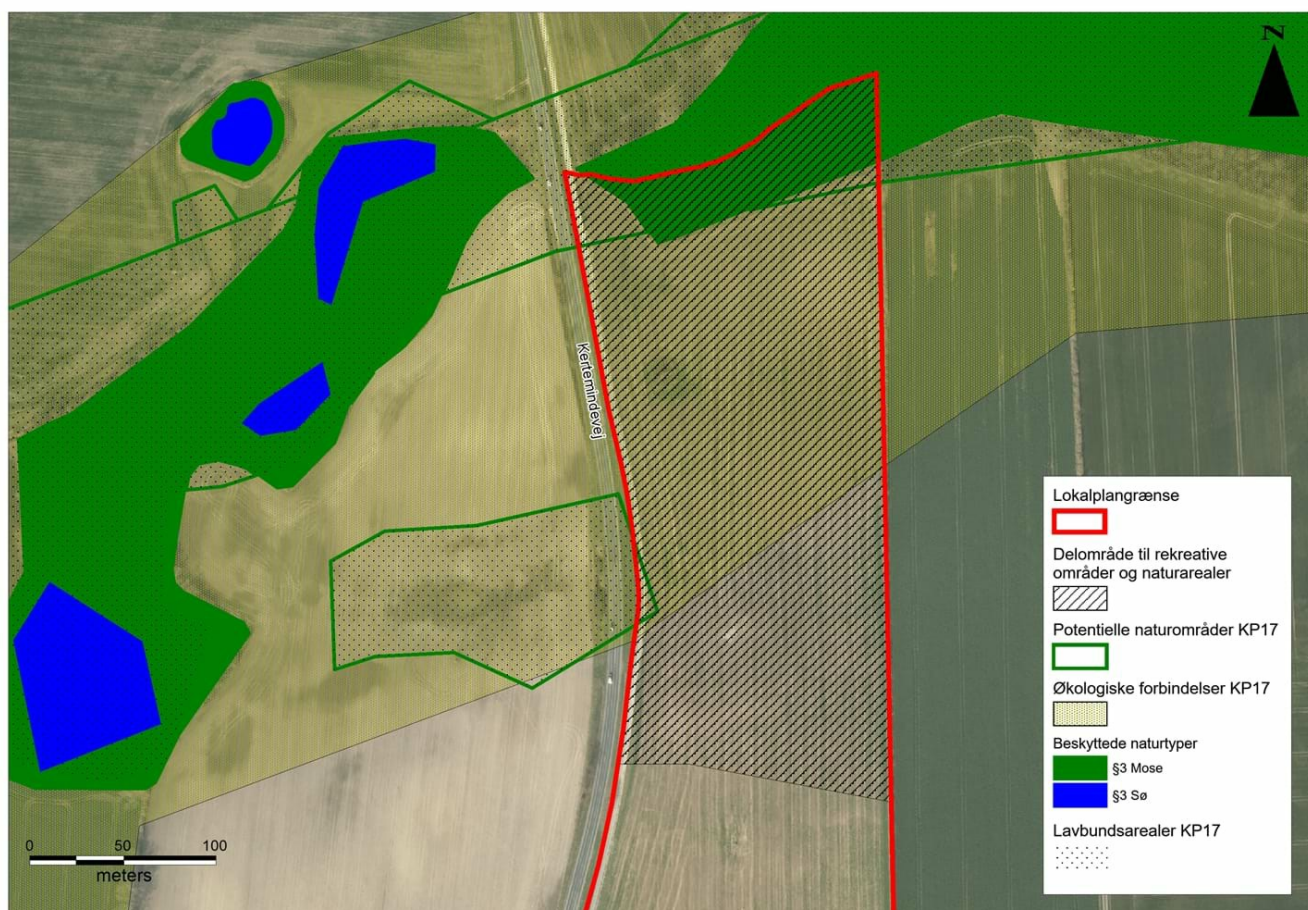
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

Nord-nordvest for planområdet ligger områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af sø- og mose. Lokalplanområdet overlapper med et udpeget moseområde. Lokalplanen planlægger ikke bebyggelse inden for de beskyttede områder, der udlægges til natur og rekreative områder med planen, og bebyggelsen placeres med god afstand hertil. Planen vurderes ikke at påvirke de naturbeskyttede områder.

Den nordlige del af planområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som en økologisk forbindelse samt afgrænset potentielle naturområder. Disse områder berøres ikke af lokalplanens planlagte bebyggelse, da de udlægges til rekreative områder og naturarealer. Nyborg Kommune har i foråret 2020 offentliggjort et forslag til kommuneplantillæg nr. 11.1 for Grønt Danmarkskort - Nyborg Kommune. Ved vedtagelsen af planen begrænses udstrækningen af udpegningen, så den stort set følger udpegningen af §3 områderne nord for planområdet. Dermed vil der kun være et mindre overlap med planområdet, der udlægger arealet til rekreative områder og naturarealer, hvorfor der ikke forventes en negativ påvirkning af udpegningerne.

Vest og nord for planområdet er i Kommuneplan 2017 afgrænset et lavbundsareal. De udpegede lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg mv. Eventuelle anlæg på lavbundsarealer bør udformes, så en fremtidig vandstandshævning og naturudvikling på arealerne er mulig. Da lavbundsarealet kun overlapper ubetydeligt med planområdet, og da overlappet sker med et område udpeget til rekreative områder og naturarealer, vurderes planen ikke at kunne få en indvirkning på udpegningen.

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



Figur 19: Naturbeskyttelsesinteresser ved lokalplanområdet. Den nordlige del af lokalplanområdet overlapper med en række udpegninger efter naturbeskyttelsesloven og i Kommuneplan 2017. Da udpegningerne kun overlapper med et område planlagt til rekreative områder og naturarealer vurderes planen ikke at påvirke udpegningerne.

Vej og trafik

Veje

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

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

Lokalplanområdet planlægges tilsluttet til Kertemindevej med en enkelt vejtilslutning. På sigt ønskes der planlagt for

et boligområde på den vestlige side af Kertemindevej også. Her planlægges ligeledes en enkelt vejtilslutning, placeret ca. 40 m syd for vejtilslutningen til nærværende lokalplanområde.

Der planlægges 50 nye parcelhusgrunde samt 9 nye tætlav grunde. Parcelhusgrundene fordeles på 5 blinde vænger med vendepladser og tilsluttes Kertemindevej via stamvej i et vigepligtsreguleret T-kryds. Stamvejen er placeret parallelt med Kertemindevej. De 9 nye tætlav grunde tilsluttes Kertemindevej via selvstændig vejadgang overfor matr. nr. 108a, Ullerslev By, Ullerslev (Kertemindevej 7).

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

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

Stier

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

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

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

Vejtrafik

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

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

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

Resultaterne fremgår af nedenstående tabeller.

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

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

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

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

Niras her for Nyborg Kommune endvidere vurderet denne fremtidige trafiks konsekvenser for trafikafviklingen og trafiksikkerheden i området.

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

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

Kollektiv transport

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

Støjforhold

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

De vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er formuleret for indikatoren L_{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.

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

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

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

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

Støj fra virksomheder

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af planområdet. Nyborg Kommune vurderer på den baggrund, at nye

boliger ikke kan blive belastet med støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier.

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er indenfor 500 meter fra en række mindre virksomheder, der falder under definitionen for en produktionsvirksomhed i planlovens forstand. Mellem virksomhederne og den planlagte boligbebyggelse ligger i forvejen boliger, der begrænser virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder iht. gældende miljøkrav.

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

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

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Forsyning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til et område, der forsynes med fjernvarme, så ny bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme. Der kan suppleres med alternativ opvarmning f.eks. solvarme efter regler fastsat af Nyborg Kommune.

Spildevandsplan

Den sydlige del af lokalplanområdet i eksisterende byområde er fælleskloakeret. Den resterende del, der i dag er landbrugsjord, er planlagt til at blive spildevandskloakeret. Området skal kloakeres med skærpede vilkår til tæthed.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

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

blyinddækning, tjære eller kobbertagrender).

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

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

Vandforsyning

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

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

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

- Planen giver mulighed for at bygge i træ og med "grønne tage", hvilket er bæredygtige byggematerialer sammenholdt med mere konventionelle materialer, såsom f.eks. beton.
- Planen sikrer afværgeforanstaltninger, der sikrer fortsat grundvandsdannelse samt beskyttelse af grundvandsressourcen mod forurening. Ift. den nuværende anvendelse som landbrugsareal med antaget pesticidforbrug er det en forbedring ift. risikoen for nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.
- Planen sikrer integration af stiforbindelser til bløde trafikanter, der muliggør hurtig adgang til indkøb, skole, idræt mv. i Ullerslev by.
- Planen udlægger store arealer til rekreative grønne områder og naturarealer i tilknytning til eksisterende naturområder og inden for udpegede økologiske forbindelser. Dermed understøtter planen målsætninger om mere sammenhængende natur og giver samtidig områdets beboere nemmere adgang til grønne, rekreative områder, hvilket kan understøtte en sund livsstil.

Påvirkning af nabokommuner

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

Servitutter

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

Klimatilpasning

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

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

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

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

En indledende screening af såkaldte "bluespots", områder hvor der kan samle sig vand i tilfælde af større nedbørsmængder, viser, at der ikke er udbredt udfordringer inden for planområdet. I delområde 5, der udlægges til rekreative- og naturformål er større arealer udfordret ved store regnmængder. Dette vurderes at kunne håndteres i indretningen af området. En del af delområde II, der udlægges til åben-lav boliger ser også ud til at være påvirket.

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

muligheder for at håndtere stigende nedbørsmængder.

International naturbeskyttelse

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

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

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

Grundvand

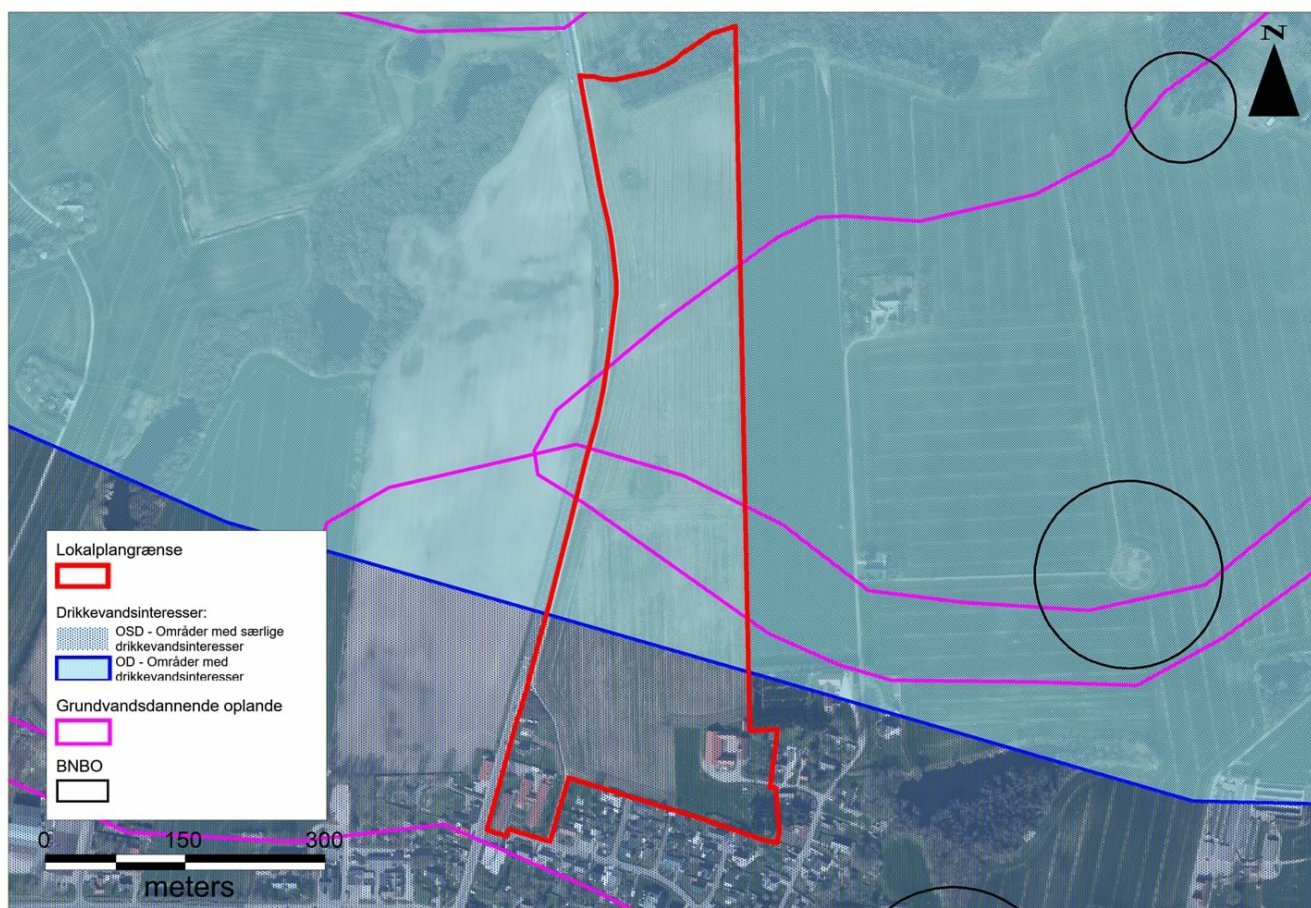
Planområdet er omfattet af en række beskyttelsesforhold ift. grundvand. En større del af planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), grundvandsdannende oplande og indvindingsoplande fra Flødstrup og Ullerslev vandværker. Planområdet ligger uden for BNBO. I planen er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

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

- Der fastsættes en maksimal belægningsgrad på 45%.
- Der sikres lokal nedsivning af regnvand, undtaget fra veje, kørearealer og p-pladser, hvor overfladevand skal ledes til kloak.
- Der sættes bestemmelser for indretning af arealer til opbevaring af elementer med forureningsrisiko.

- Der stilles tekniske krav til rør og membran ifm. vandhåndtering og kloakker.

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



Figur 20: Grundvandsforhold i området. En større del af planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), grundvandsdannende oplande og indvindingsoplande fra Flødstrup og Ullerslev vandværker. Planområdet ligger uden for BNBO.