



Nyborg

KOMMUNE



Lokalplan nr. 337

Tæt-lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev

Endeligt vedtaget 22. november 2022 efter offentlig høring i perioden 10. august til 5. oktober 2022.



Indhold

Tæt- lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev	3
Om lokalplaner	3
Høringsmuligheder og planens status	4
Baggrund og formål	6
Lokalplanområdet	7
Planens indhold	8
Bestemmelser	15
Bilag	26
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2- Delområde afgrænsning	28
Kortbilag 3 - Områdeopdeling	29
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	30
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala	31
Bilag 6 - Planteliste	32
Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder	33
Museumsloven	33
Retsvirkninger	33
Forhold til anden planlægning	35
Nationale interesser	35
Kommuneplanen	35
Gældende lokalplan og zonestatus	37
Planlægning i kystnærhedszonen	37
Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer	38
Vej og trafik	38
Støjforhold	40
Påvirkning af produktionsvirksomheder	41
Skoledistrikt og skolekapacitet	42
Forsyning	42
Bæredygtighed	43
Påvirkning af nabokommuner	43
Servitutter	43
International naturbeskyttelse	43
Klimatilpasning	44
Grundvand	45

Tæt-lav boligbebyggelse ved Kertemindevej i Ullerslev



Om lokalplaner

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

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

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

overensstemmelse med lokalplanen.

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

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

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

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

Høringsmuligheder og planens status

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

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

Nyborg Kommune

Rådhuset

5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Klagevejledning

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

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

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

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Nyborg Kommune vurderer, at lokalplan nr. 337 er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, da det er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og at det ikke kan udelukkes, at planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er på den baggrund truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne. Ifm. afgrænsningen er det vurderet, at der kan være en væsentlig påvirkning inden for miljøfaktorerne Befolkningen og menneskers sundhed (vejtrafikstøj), Vand (grundvand og overfladevand) og Landskaber (landskaber og diger). Miljørapporten beskriver derfor disse påvirkninger.

Miljørapporten er vedlagt som bilag til planen.

Miljøvurderingen annonceres sammen med denne lokalplan.

Klager over miljøvurdering:

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021) § 48 stk. 2 kan indholdet af miljøvurderingen påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. I dette tilfælde planloven. Du kan se klagevejledningen ovenfor.

Baggrund og formål

Baggrund

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

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

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

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

Formål

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

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

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

Lokalplanområdet

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



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

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



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

Planens indhold

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

Disponering

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

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

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

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

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

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



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

Bebyggelse

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

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

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

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

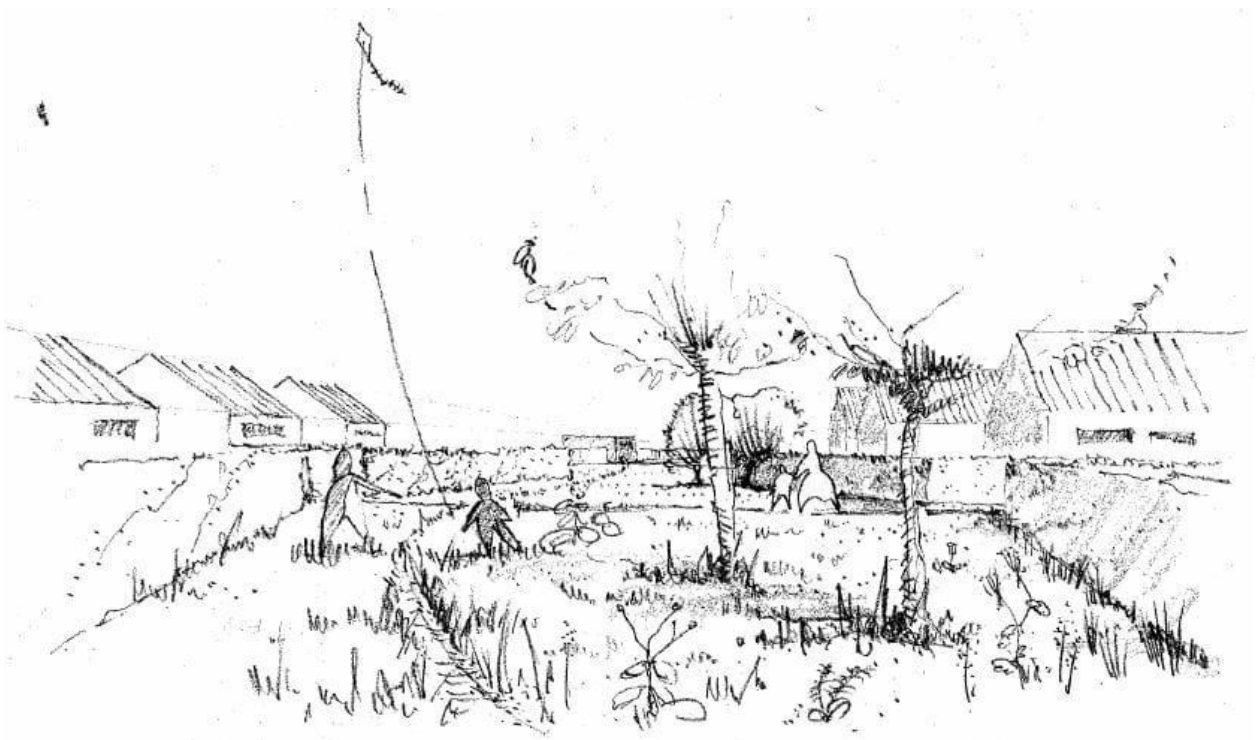
Lokalplanen lægger op til variation i området gennem materialevalg, beklædning og farveudtryk. Facaderne på både parcelhusene og rækkehusene skal fremstå som enten blank mur i tegl, som vandskuret/pudset mur eller i træ. Tage skal udføres i tagsten, træ eller med beplantning som grønne tage. Lokalplanen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

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

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

Friarealer

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



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

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



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

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

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

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

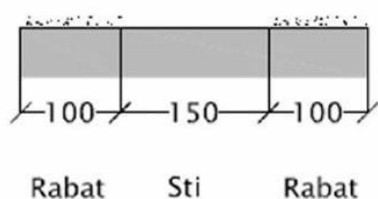
Mod det åbne land mod øst og nord samt mod Kertemindevej skal boligområdet skærmes af et beplantningsbælte. Mod Kertemindevej og mod nord vil der være tale om et nyt beplantningsbælte bestående af udvalgte egnstypiske og hjemmehørende arter. Mod øst afskærmes området i forvejen af et beskyttet dige med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

Vej, sti og parkering

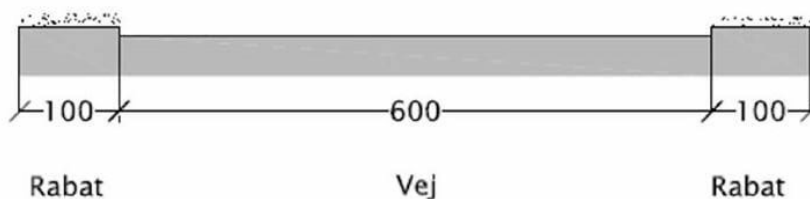
Det nye boligområde får vejadgang fra Kertemindevej – dvs. området inden for nærværende lokalplan og området omfattet af lokalplan 319 får én samlet vejadgang.

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

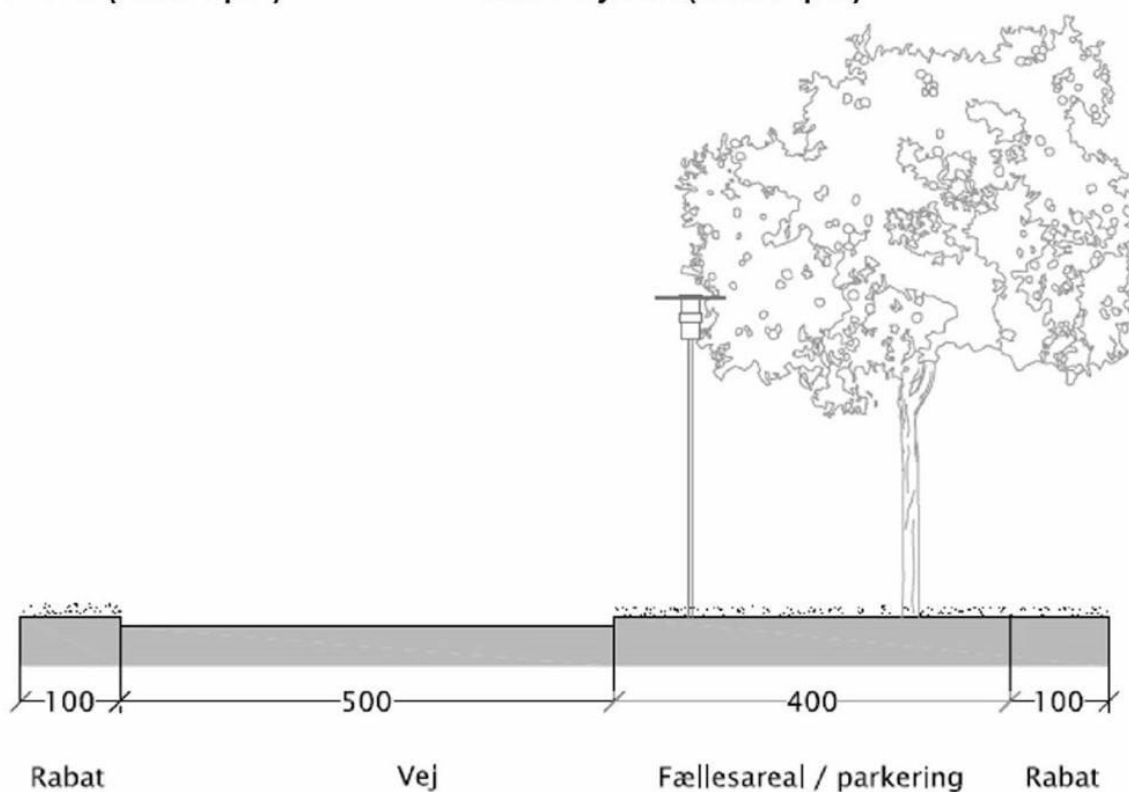
Vejene planlægges til lave hastigheder med max. 30 km/t. Der kan derfor laves hastighedsdæmpende foranstaltninger, som f.eks. hævede flader ved krydsninger. På den måde skabes et trafikalt trygt og sikkert område.



Stiprofil C-C (eksempel)



Stamvej A-A (eksempel)



Boligvej B-B (eksempel)

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

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

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

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

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

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

Grundvandsbeskyttelse

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

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

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

Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

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

§2 Område og zonestatus

2.1

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

2.2

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

§3 Anvendelse

3.1

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

3.2

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

3.3

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

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

tilhørende friarealer.

§4 Udstykning

4.1

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

4.2

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

4.3

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

§5 Vej-, sti- og trafikforhold

Vej:

5.1

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

5.2

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

5.3

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

5.4

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

5.6

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

Stier:

5.7

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

Hvis der viser sig behov for støjafskærmning langs Kertemindevej, kan antallet af stier Y-Y langs Kertemindevej reduceres til én med en anden placering end vist på kortbilag 3.

5.8

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

5.9

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

5.10

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

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.

Ad § 5 stk. 7) Der gives mulighed for reducere i antal af stiadgange, da det ikke er hensigtsmæssigt at bryde en eventuel støjafskærmning 3 steder, da det reducerer effekten af afskærmningen.

§6 Parkeringsforhold

6.1

Der gælder følgende parkeringsnorm inden for lokalplanområdet:

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

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

§7 Belysning

7.1

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

7.2

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

§8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

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

Delområde I

8.2

Bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed må ikke overstige 40 %.

8.3

Befæstelsesgraden for delområdet som helhed må ikke overstige 45 %.

8.4

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

8.5

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

Delområde II

8.6

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30 %.

8.7

Befæstelsesgraden på den enkelte grund må ikke overstige 45 %.

8.8

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

8.9

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

8.10

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

8.11

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

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

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

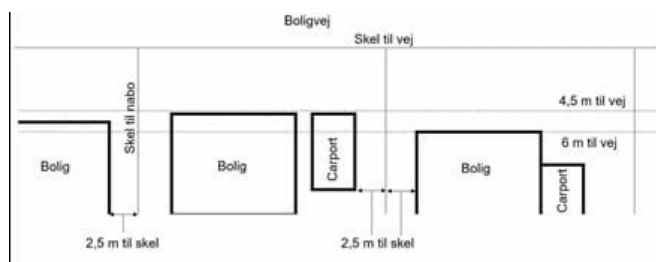
1. 20 m² pr. bolig ved etageboligbebyggelser og ved samlede boligbebyggelser med både lodret og vandret lejlighedsskel samt ved rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lignende former for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse.

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

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

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

Illustration af krav til bebyggelsens placering:



§9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1

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

9.2

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

9.3

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

9.4

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

9.5

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

9.6

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

9.7

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

For delområde I gælder desuden følgende:

9.8

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

9.9

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

9.10

Tage må ikke udføres med valm.

§10 Ubebyggede arealer og terræn

10.1

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

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

10.2

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

10.3

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

10.4

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

10.5

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

Terrænreguleringer tættere på skel mod nabo end 0,5 m er ikke tilladt, undtaget i skel mellem boliger/boliggrunde, hvor boligernes gulvkoter er forskudt i højden. Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:1. Undtaget herfra er terrænregulering til etablering af anlæg til håndtering af overfladevand på fælles friarealer.

10.6

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

10.7

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

Grundvand

10.8

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

10.9

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

§11 Afskærmende foranstaltninger

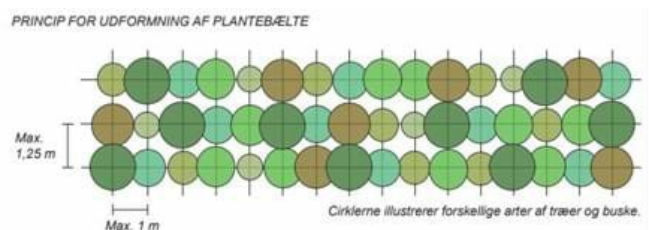
11.1

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

11.2

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

Princip for plantebælter:



§12 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

12.1

Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg inden ibrugtagning.

12.2

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

12.3

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

12.4

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

12.5

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

§13 Grundejerforening

13.1

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

13.2

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

13.3

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

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

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

§14 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

14.1

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

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

Ekspropriation efter lokalplanen

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

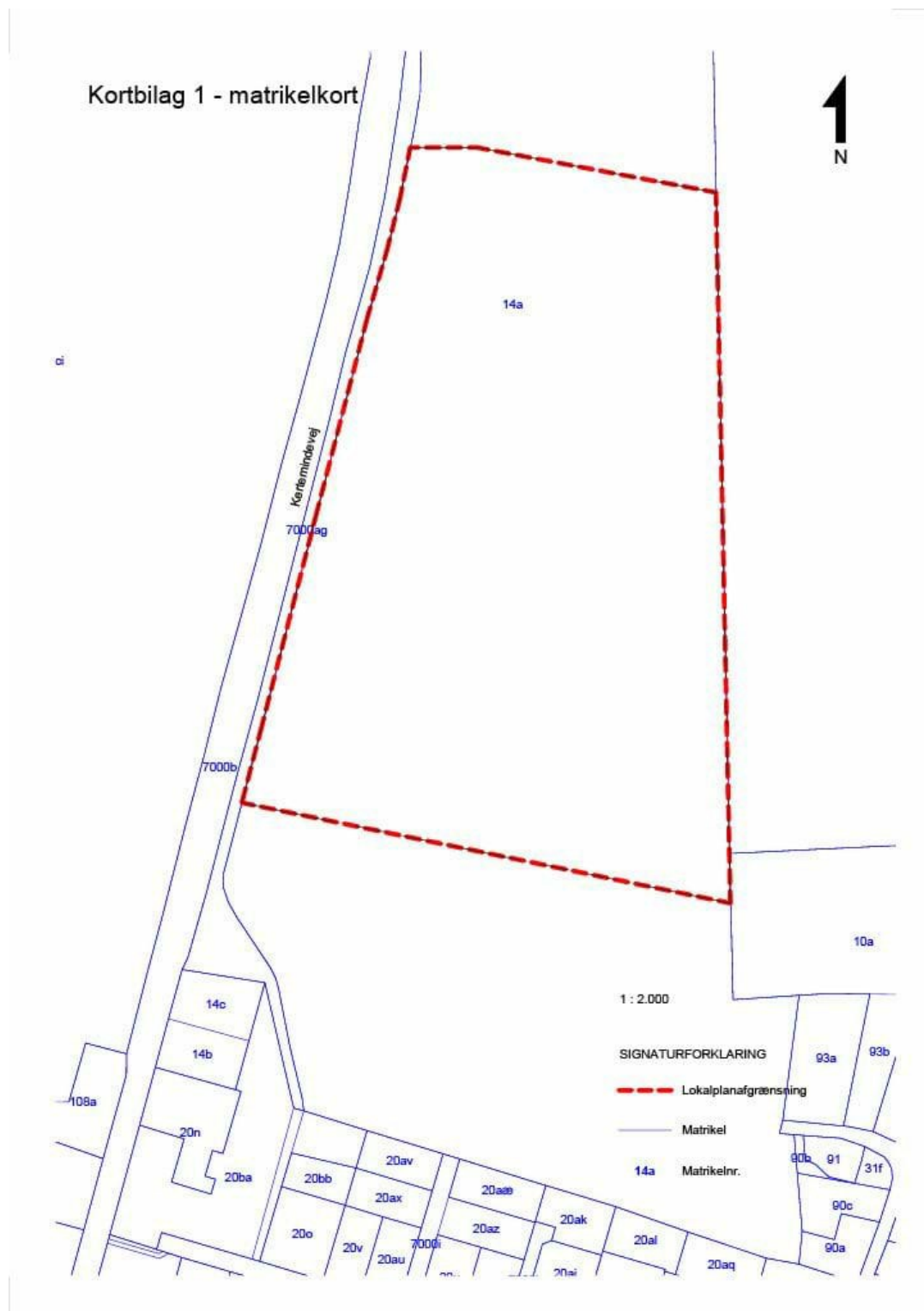
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

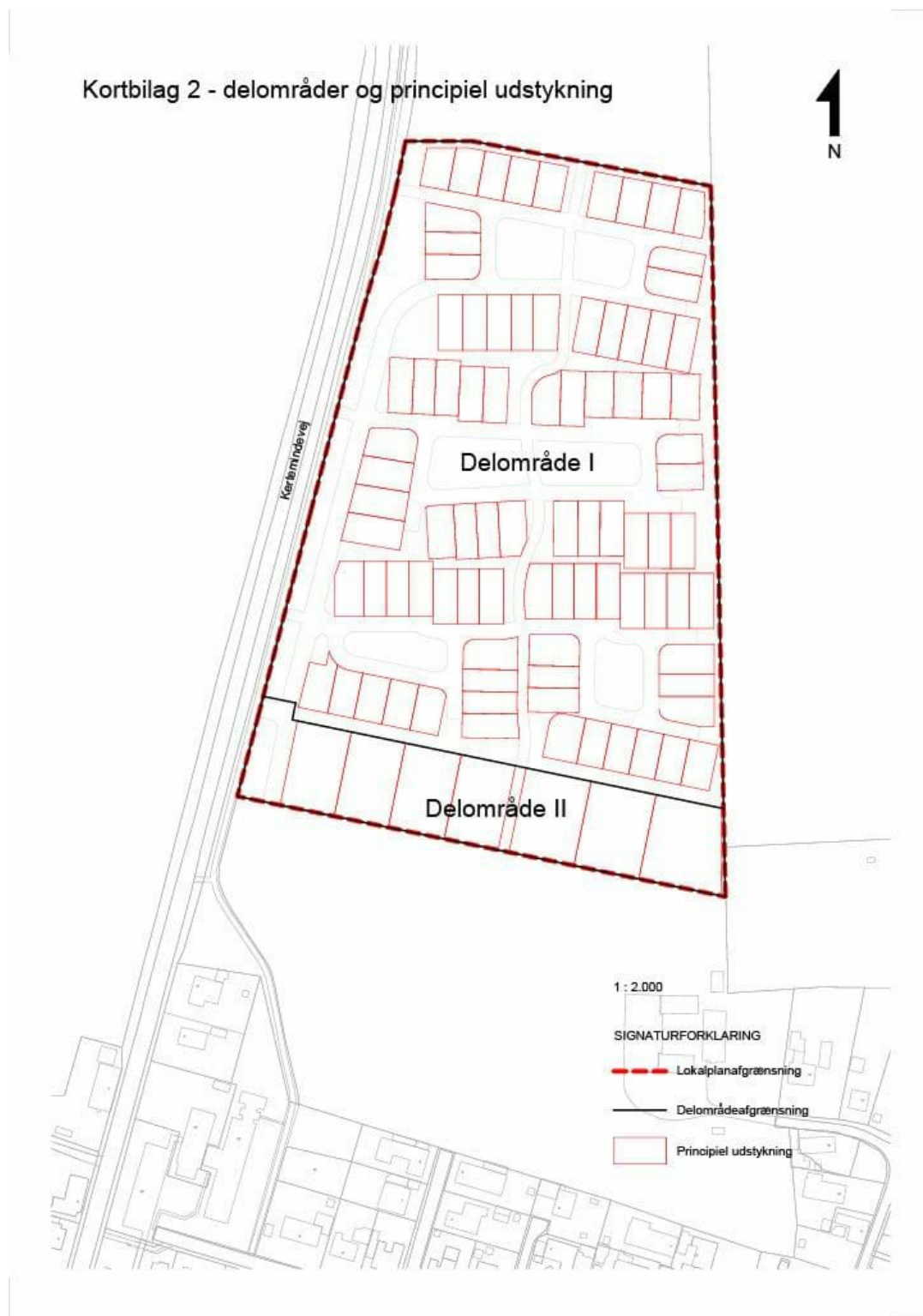
Bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2- Delområde afgrænsning



Kortbilag 3 - Områdeopdeling



Kortbilag 4 - Illustrationsplan



Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



Bilag 6 - Planteliste

DANSK NAVN / LATINSK NAVN

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

Tilladelse efter anden lovgivning og fra andre myndigheder

Under dette afsnit beskrives, hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, f.eks. Kystdirektoratet eller regionen, samt hvordan lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Museumsloven

Der er risiko for, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Slots- og Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Der er ingen beskyttede fortidsminder eller fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for planområdet.

Der er gjort adskillige detektorfund fra yngre jernalder og middelalder på den sydlige del af arealet. I 2022 har Østfyns Museer gennemført udgravninger af bebyggelsesspor fra yngre bronzealder og middelalder syd for lokalplanområdet og indenfor delområde II. Resultaterne af de arkæologiske udgravninger, mængden af detektorfund og den nære beliggenhed til Ullerslev kirke øger risikoen for at støde på jordfaste fortidsminder på lokalplanområdets delområde I og II. Østfyns Museer anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af området for tidligst muligt i forløbet at få et overblik over de kulturhistoriske spor. På opfordring af bygherren kan Østfyns Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25). Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Østfyns Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Dispensation fra lokalplanen (Planlovens §§ 19 og 20)

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

Ekspropriation efter lokalplanen

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

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

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Forhold til anden planlægning

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

Nationale interesser

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

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

Kommuneplanen

Mål og hovedstruktur

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

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

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

Denne lokalplan udmønter disse mål for planområdet.

Retningslinjer

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

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

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

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

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

Kommuneplanrammer

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

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

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Gældende lokalplan og zonestatus

Gældende byplanvedtægt eller lokalplan

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

Zonestatus

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

Planlægning i kystnærhedszonen

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

Naturbeskyttelse og beskyttelseslinjer

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

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

Vej og trafik

Veje

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

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

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

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

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

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

Stier

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

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

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

Vejtrafik

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

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

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

Resultaterne fremgår af nedenstående tabeller.

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

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

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

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

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

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

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

Trafikplan og kollektiv transport

De nærmeste busstoppesteder ligger på Kertemindevej ca. 250 m fra adgangsvejen til de nye boligområder. Dette stoppested betjenes i 2020 af Fyn Bus rute 920 (regionalrute Kerteminde-Nyborg-Ringe-Faaborg), rute 833U/833 (regionalrute Munkebo-Kerteminde-Ullerslev-Nyborg) og 680 (kommunalrute Ullerslev-Mullerup-Kissendrup-Langtved). På Odensevej ca. 400 m fra adgangsvejen til de nye boligområder er der stoppested, der i 2020 betjenes af Fyn Busrute 195 (regionalrute Odense-Langeskov-Nyborg), rute 819U/819 (regionalrute Nyborg-Ullerslev-Langeskov-SDE-KOLD), rute 809U/809 (regionalrute Nyborg-Ullerslev-Langeskov-Mulene-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 udtrykker års-middelværdien af støjen udendørs og tillægger støjbegivenheder i aften- og natperioden højere vægt end støjen om dagen. Den har derfor også en bedre sammenhæng med den måde, støjen opleves på, end støjens gennemsnit.

Støj fra vejtrafik

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

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

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

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

Områderne langs Kertemindevej vurderes at være påvirket af vejtrafikstøj fra strækningen. Et bælte på 25 m fra vejmidte til hver side af vejen er i Kommuneplan 2021 omfattet af en teoretisk støjkonsekvenszone. Den reelle støjpåvirkning af omgivelserne er ikke kendt, men skal belyses nærmere på baggrund af opdaterede trafiktællinger fra vejen medregnet den fremtidige trafik fra byudviklingsområdet.

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

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

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

Støj fra virksomheder

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

Påvirkning af produktionsvirksomheder

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

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

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

derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

Skoledistrikt og skolekapacitet

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

Forsyning

Varmeplan

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

Spildevandsplan

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

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

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

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

Vandforsyning

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

Elforsyning

Elforsyningen til lokalplanområdet varetages af Vores Elnet A/S.

Bæredygtighed

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

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

Påvirkning af nabokommuner

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

Servitutter

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

International naturbeskyttelse

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

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

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

Klimatilpasning

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

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

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

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

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

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

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

Grundvand

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

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

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

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