



Nyborg
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 214 - forslag



Boligområde på Vestergaard i Ullerslev

Indhold

Om lokalplaner	3
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område og indhold.....	4
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning....	5
Forsyningsforhold	8
Lokalplanens retsvirkninger	8
Lokalplanens bestemmelser	10
1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Område og zonestatus.....	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Adgangs- og parkeringsforhold	11
6.0 Ledningsanlæg	11
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
9.0 Ubebyggede arealer	12
10.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
11.0 Servitutter	13
12.0 Påtaleret	13
13.0 Vedtagelsespåtegning	13
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	14
Kortbilag 2 - Illustrationsplan	15

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 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 planlægningen 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 8 uger.

Indsigelser og ændringsforslag

*Lokalplanforslaget er offentliggjort fra den 6. januar til den 6. marts 2009. Indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest **den 6. marts 2009**.*

Nyborg Kommune
Rådhuset
5800 Nyborg

e-mail: teknik-miljoeafdelingen@nyborg.dk

Herefter vil Byrådet tage endelig stilling til planen.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet ligger i Ullerslev nord for Odensevej og vest for forsamlingshuset, grænsende til åbne marker. Udarbejdelse af denne lokalplan sker på baggrund af en privat bygherres ansøgning om at etablere beboelses lejligheder på Vestergaard, Odensevej 46, 5540 Ullerslev.



Eksisterende stuehus opført i 1895

Området ligger i landzone og etablering af boliger kræver udarbejdelse af lokalplan. Formålet med lokalplanen er, at skabe et attraktivt boligområde. Lejligheder i stueplan og i 1.salsplan, med dertil hørende fælles grønne områder.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7500 m². Eksisterende stuehus i 1 1/2 plan opført i 1895 med et eksisterende etageareal på ca. 250 m² samt landbrugsbygninger opført i 1896 på ca. 730 m² som ikke længere er i brug.

Lokalplanens område og indhold

Lokalplanen fastlægger de fysiske rammer for områdets anvendelse til boligformål.

Områdets bebyggelse

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan indrettes indtil 12 lejligheder i de eksisterende bygninger.

4 lejligheder i det gamle stuehus og 8 i gamle driftsbygninger, samt fællesfaciliteter i den ene fløj af gamle driftsbygninger. Gamle driftsbygninger bevares, på nær en tilbygning mod vest som nedrives, se situationsplan side 5.

Ubebyggede arealer

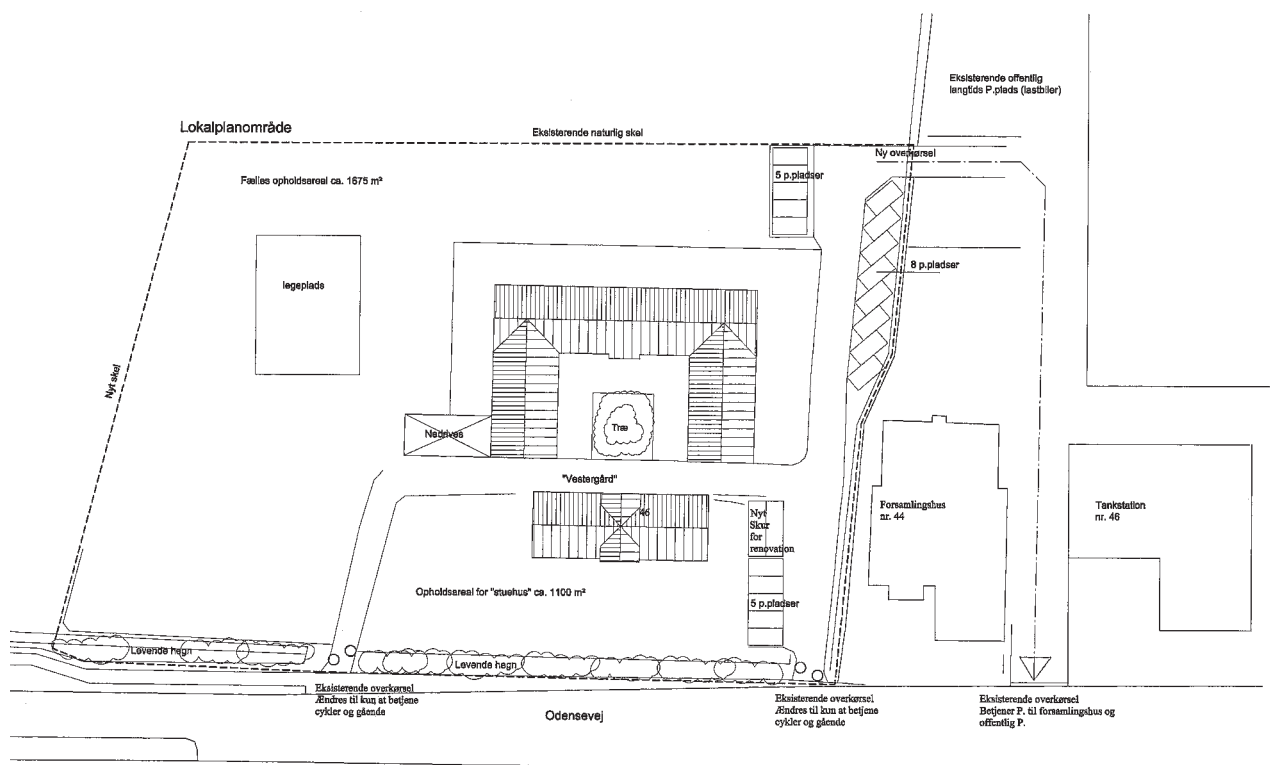
Lokalplanen sikrer at der etableres fælles grønne friarealer med indretning af legeplads og parkeringsarealer.

Veje og stier

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via eksisterende indkørsel til offentlig P. plads fra Odensevej.

Der etableres en vejforbindelse mellem P. plads og området, som vist på situationsplan side 5.

To eksisterende indkørsler fra Odensevej til ejendommen ændres til kun at kunne betjene cykler og gående.



Situationsplan for Vestergaard med angivelse af bygninger der bevares og bygninger der nedrives samt adgangsf forhold.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan

Lokalplanen er ikke helt i overensstemmelse med Regionplan 2005,

Området er beliggende umiddelbart udenfor byzonen, men med en klar sammenhæng med byzonen, hvorfor der sideløbende med lokalplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 1991- 2001 for Ullerslev, for at tillægge området til byzonen.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er ikke medtaget i rammerne i Kommuneplan 1991-2001 Ullerslev. Sideløbende med lokalplanen fremlægges Tillæg nr. 13 til kommuneplanen for Ullerslev.

Nyt område, der en udvidelse af rammeområde BO 3.1.1, fastlægges til boligformål, i form af indretning af boliger i de eksisterende bygninger til den tidligere landbrugsejendom Vestergaard.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone men overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Trafikplanlægning

Området vejbetjenes fra Odensevej via indkørsel mellem nr. 42 og 44. Indkørsel til offentlig parkering samt forsamlingshusets P.

To eksisterende indkørsler fra Odensevej til ejendommen nr. 46 ændres til kun at kunne betjene cykler og gående, således skønnes det samlede trafikbillede at kunne fungere sikrest muligt.

Der er på ejendommen tinglyst en vejbyggelinje på 15 m + sædvanligt højdetillæg, mål fra vejmidten på Odensevej. Evt. dispensation fra denne skal behandles af Nyborg Kommune.

Museumslovens § 27

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 Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

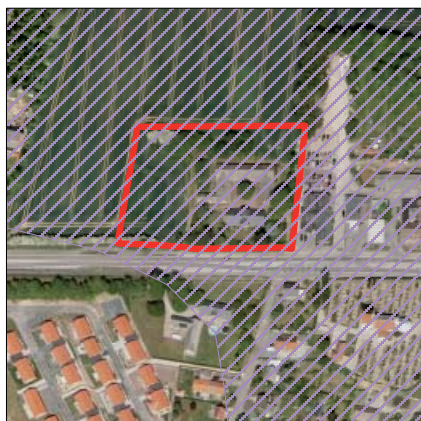


Skovbyggelinie

På opfordring af bygherren kan Odense Bys 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 Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Skovbyggelinie

Området er i mindre omfang berørt af skovbyggelinie fra skovområdet ved Bondemosen. Det berørte område kan ikke bebygges eller anvendes til andet end fælles friareal hvorfor det er uden betydning.



Kirkebeskyttelsesområde omkring Ullerslev Kirke

Kirkebeskyttelsesområde

Området er omfattet af kirkebeskyttelsesområde fastlagt omkring Ullerslev Kirke. Indenfor lokalplanområdet gives ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse, hvorfor det ikke påvirker kirkens omgivelser, ud over ejendommens ændrede adgangsforhold fra Odensevej.

Landbrugspligt

Ejeren af ejendommen skal søge Jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen Syddanmark om ophævelse af landbrugspligten indenfor lokalplanområdet.

Grundvandsinteresser

Området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Trafikstøj i boligområder

Det skal dokumenteres at det maximale tilladte støjniveau i forhold til trafikstøj fra Odensevej kan overholdes, bygherre skal udarbejde støjredegørelse.

Trafiktal fra 2005 viser en årsdøgnstrafik på ca. 6.400 ÅRD heraf 310 tunge køretøjer, hastigheden på strækningen er 60 km/t. Det svarer til en overslagsmæssig beregning af støjniveauet på L_{aeq} 65 dB(A) i en afstand af 10 m fra vejen.

Jf. regionplanretningslinierne må der ikke planlægges for boliger med en støjbelastning over L_{aeq} 55 dB(A) på uden-dørs opholdsarealer i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder fra 1984. Det er skærpet med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 Støj fra veje, der foreskriver en max. støjbelastning på L_{den} 58 dB på udendørsopholdsarealer og L_{den} 33 dB i indendørs opholdsrum.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 207. Dette er annonceret og offentlig bekendtgjort den 6. januar 2009. Klager over Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering § 16 kan afgørelsen påklages efter de regler herom, der er fastsat i den lovgivning, som planen eller programmet udarbejdes i henhold til. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse. Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Der er et klagegebyr p.t. på kr. 500,-. På Naturklagenævnets hjemmeside (www.nkn.dk) kan De læse mere om en eventuel tilbagebetaling af klagegebyret.

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

Forsyningsforhold

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af gældende varmeplan og tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Spildevandsplanlægning

Området skal separatkloakeres og spildevand føres til offentlig hovedledning i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes p.t. fra Ullerslev Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes p.t. af Ullerslev Elforsyning.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens 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, § 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 endelige retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre områdets anvendelse til boliger,

at bevare ejendommen Vestergaard,

at fastlægge en bebyggelsesplan suppleret med retningslinier for bebyggelsens omfang, placering mv.,

at sikre udlæg og udformningen af private fællesveje og friarealer.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 15 a Ullerslev By, Ullerslev, samt alle parceller der efter 1. juli 2008 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil med lokalplankanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, indbefattet mulighed for erhverv uden ansatte, som der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Det forudsættes at en sådan virksomhed ikke ændrer områdets karakter, eller medfører gener for naboer, fx ved parkering, og at der kan etableres vejadgang og tilstrækkelig parkering.

3.2 Der udlægges et friareal med en placering som vist på kortbilag 2.

Friarealet skal udlægges med græs samt beplantning med løvfældende træer og buske. Der skal etableres en legeplads i friarealet for bebyggelsens beboere.

4.0 Udstykning

4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for området.

5.0 Adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjens via ny privat fællesvej, som vist på kortbilag 2.

De eksisterende overkørsler til Odensevej indskrænkes/ændres til overange/stier.

Ny privat fællesveje udlægges i 5,0 m bredde.

Der skal etableres vendeplads på ejendommen i overensstemmelse med vejreglerne for Byernes Trafikareal, dimensioneret efter renovationsvogn d.v.s. vending med lastvogn som vist på kortbilag 2.

- 5.2 Vejene skal udformes med henblik på at færdsel kun kan ske ved lav hastighed.

Ved vejtilslutning til offentlig P. plads, (ny overkørsel) skal der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold.

- 5.3 I området skal der minimum være 1½ parkeringsplads pr. bolig. Ingen p-pladser må placeres således at det forhindrer fri passage for beredskab, renovation o.l.

6.0 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til intern belysning af vej og pladser må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

- 6.2 Belysningen på vejene skal bestå af parkarmaturer med en maksimal lyspunktshøjde på 3 m.

- 6.3. Der må principielt ikke etableres individuelle antenner eller antennemaster indenfor området. Der må i helt særlige tilfælde opsættes paraboler med største diameter på 1 meter, således at parabolens midte ikke placeres mere end 1 m over terræn.

Opsætning af paraboler skal være i undtagelsestilfælde og begrundet i at det ønskede program ikke kan tages på anden vis.

- 6.4 Området skal separatkloakeres og tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan indrettes indtil 12 lejligheder i de eksisterende bygninger. 4 lejligheder i det gamle stuehus og resten i gamle driftsbygninger.

Der kan max. udnyttes etageareal svarende til 1325m² til boligformål.

Gamle driftsbygninger bevares, på nær en tilbygning mod vest som nedrives, se kortbilag 2.

Depotrum til opbevaring, fællesfaciliteter m.m. skal indrettes i de gamle driftsbygninger.

7.2 Der kan etableres mindre overdækninger til renovation, cykler o.lign.

7.3 P-pladser kan etableres med en overdækning i lette materialer. Der kan ikke etableres carporte eller garager.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal gennem materialevalg, konstruktionsmetoder og detaljering udtrykke et højt kvalitetsniveau.

8.2 De udvendige bygningssider skal fremstå i de oprindelige gule teglsten med blank mur.

8.3 Tagdækning må kun udføres med planeternitskifer eller naturskifer som det oprindelige.

8.4 De bestående bygningers udtryk skal bevares med hensyn til materialevalg, murhuller og bygningsdetaljer.

8.5 Vinduer skal udskiftes til de oprindelige dannebrogsvinduer. Døre og porte skal udfylde de oprindelige murhuller og tilstræbes etableret i det oprindelige udtryk.

8.6 Krav om redningsåbninger i tagetage kan honoreres ved etablering af kviste. Kviste skal etableres med vinduesbredde svarende til stueetagen og placeret i en linje over hinanden.

9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Friarealerne skal udlægges med græs samt beplantes med løvfældende buske og træer, og der skal anlægges en mindre legeplads på det grønne fællesareal, som vist på kortbilag 2.

9.2. Hegn i skel skal etableres som levende hegn. Hegn mod vejskel skal placeres 0.5 m fra skellinien. Faste hegn må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyg-

gelsen som afgrænsning af mindre terrasser o.l. som hegn vinkelret på bygning max. 1,8 m og parallelt med bygningen max. 1,2 m.

Der skal opretholdes fast ubrudt hegn ved skel mod Odensevej uden for de godkendte overgange jf. deklaration lyst 30.09.2005.

- 9.3 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske udendørs oplag af både, uindregistrerede køretøjer eller campingvogne og lignende.

10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak-, el-, vand- og evt. (varmeforsyning)

- 10.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet at de i § 3.2 beskrevne fælles grønne friarealer er etableret.

11.0 Servitutter

- 11.1 Servitutter der er uforenelige med denne lokalplan fortrænges af planen.

12.0 Påtaleret

- 12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

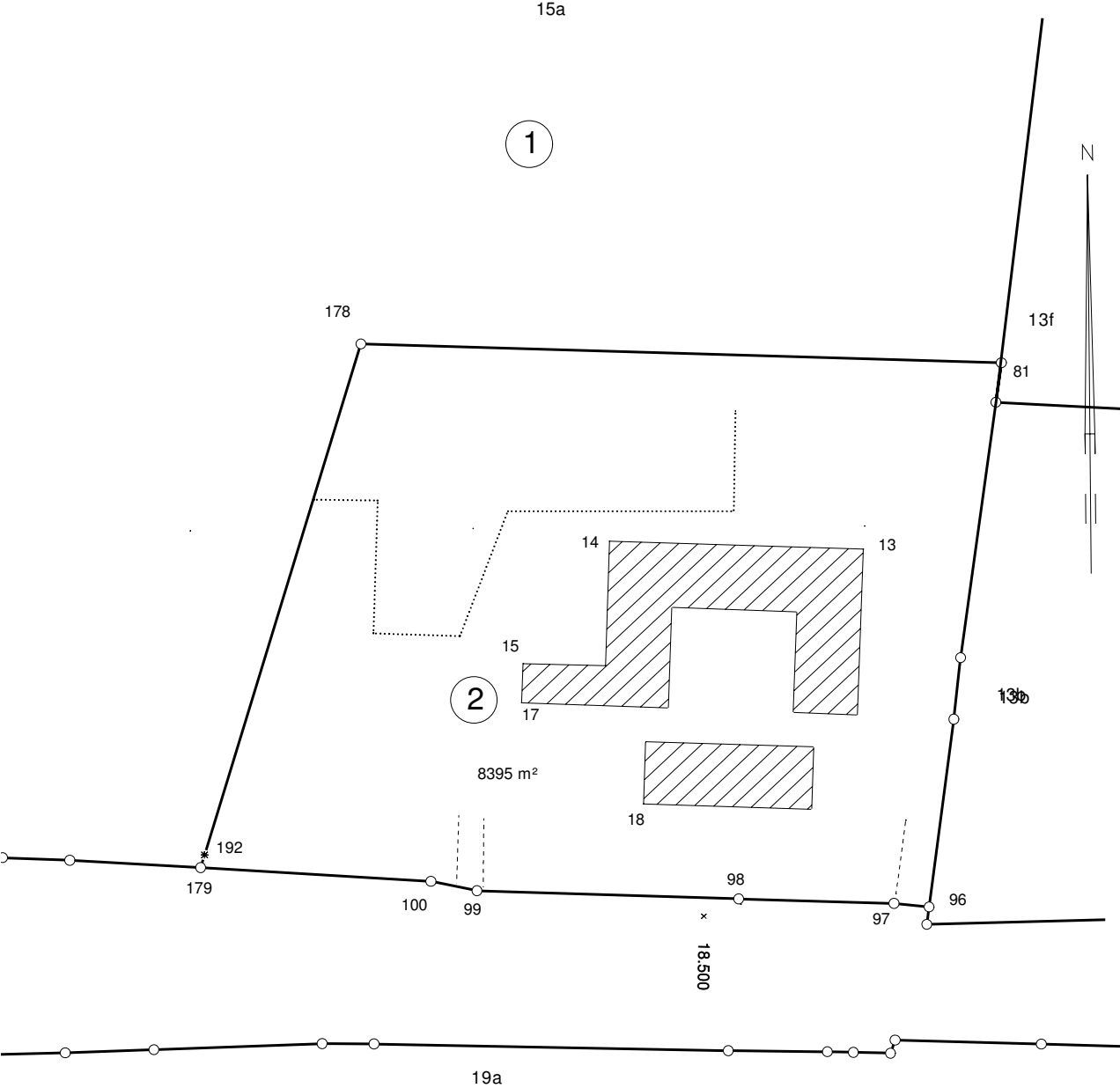
13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Således godkendt af Nyborg Byråd den 16. december 2008.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør



Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet

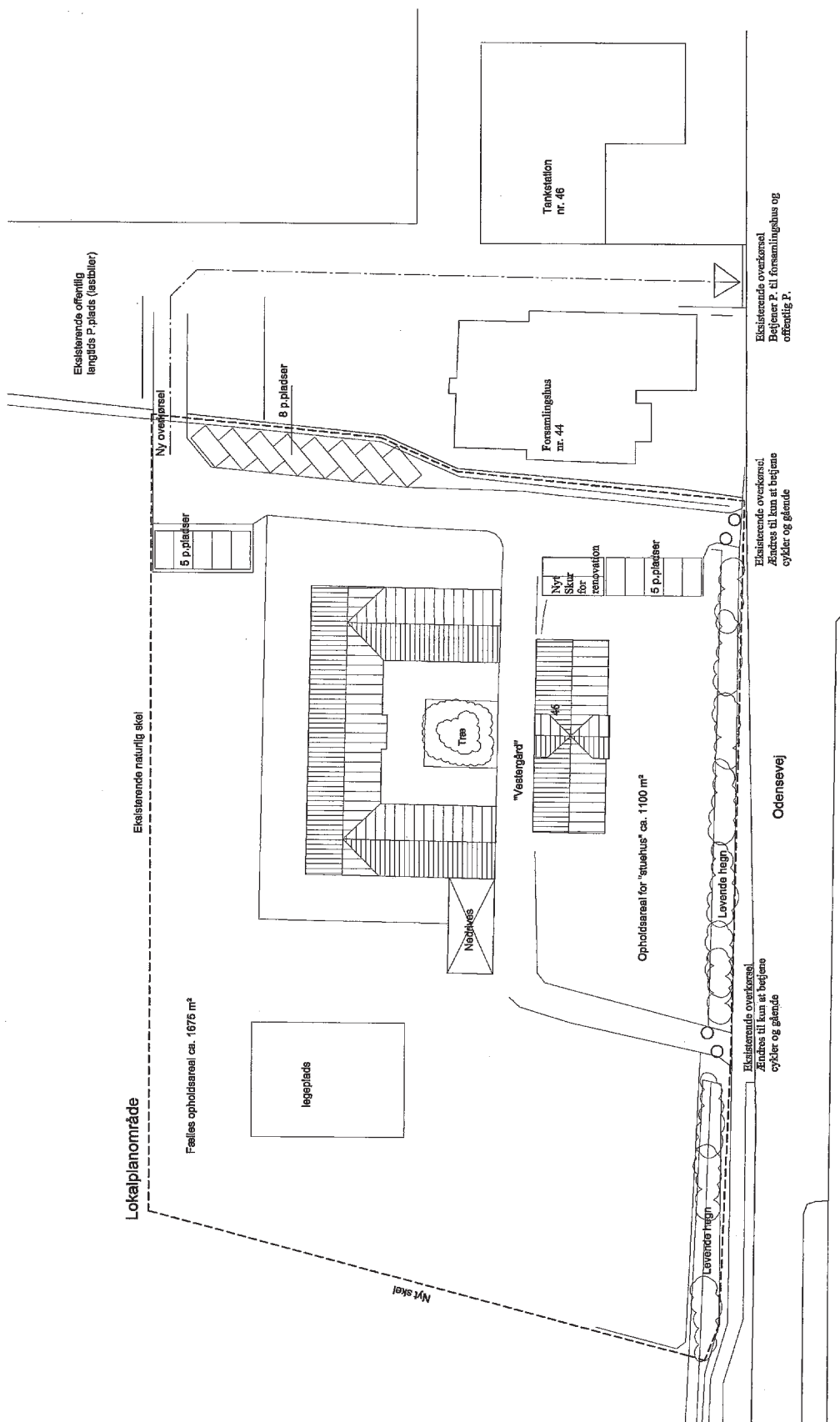
(99)1.10

INDGÅET

26 AUG. 2008

NYBORG KOMMUNE
Sekretariat

08/4361 cm



Bygherre: Brdr. Hansen Langeskov ApS	
Emne: Ny situationsplan, Odensevej 46, 5540 Ullerslev Nye tilkørselsforhold, lokalplansforslag	
Dato: 12.08.2008	Sag nr. (99)1.10
Rev. A	Kontrol: 1:500
Rev. B	Mål: NP
 KELD IB HANSEN LANGESKOV A/S ARKITEKT, INGENIØR- OG BYGGETEAMA - NYBORGVEJ 22, 5550 LANGESKOV, TLF. 6538 11 51 FAX 65 38 25 51	