



Nyborg
KOMMUNE



Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 9

Tæt-lav boligbebyggelse på Vestergaard -
Ullerslev

Fremlagt til offentlig høring i perioden 4. december 2018 til
31. januar 2019.

Endeligt vedtaget 17. september 2019.



Tæt-lav boligbebyggelse på Vestergaard - Ullerslev

Status

Vedtaget

Plannummer

9

Baggrund og formål

Nyborg byråd har truffet beslutning om udarbejdelse af nærværende Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017 på baggrund af at den nuværende kommuneplanramme 2.B.8 ikke giver mulighed for at imødekomme ønsket om at opføre tæt-lav bebyggelse på grunden. Odensevej 46, 5540 Ullerslev.

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

Foroffentlighed

Det er vurderet at der ikke skal afholdes foroffentlighed i henhold til planlovens (lovbek. nr. 287 af 16/04/2018) § 23c, da ændringen har karakter af en mindre ændring af kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillæggets indhold

For at imødekomme behovet for flere tæt-lav boliger ønskes det at give mulighed for at bygge nyt byggeri inden for rammen 2.B.8 der tidligere kun har givet mulighed for at etablere boliger inden for eksisterende bebyggelse.

For rammen fastsættes Følgende bebyggelsesmuligheder

Bebyggelsens omfang fastsættes til 4 boliger i eksisterende bebyggelse, samt 12 boliger i form af tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent fastsættes til 35 for rammeområdet, bebyggelse må max opføres i 1½ etage, med en bygningshøjde på 8,5 meter.

Forhold til anden planlægning

Skovbyggelinje

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

Kirkebeskyttelsesområde

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

Påvirkning af produktionsvirksomheder

Lokalplanområdet er ikke inden for 500 meter fra en produktionsvirksomhed og vurderes i øvrigt ikke at blive påvirket af røg, støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra en produktionsvirksomhed. Lokalplanen vil derfor ikke medføre skærpede miljøkrav til en produktionsvirksomhed.

International naturbeskyttelse, bilag IV arter

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

Ved nedrivning og indgreb i eksisterende bygninger skal bygningerne undersøges for flagermus. Såfremt der konstateres flagermus i bygningen skal indgrebet ske uden for yngle- og dvaleperioden, dvs. at indgrebet skal ske fra ultimo august til primo november. Såfremt indgrebet kun kan ske uden for denne periode, skal bygningen vurderes af en flagermusekspert som bl.a. ud fra artsbestemmelse vurderer, om indgrebet kan gennemføres.

Miljøvurdering af planen

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal planer, der tilvejebringes inden for fysisk planlægning, miljøvurderes. Såfremt planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan skal planen imidlertid screenes, for at afgøre, hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Hvis planen ikke forventes at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger skal planen ikke miljøvurderes.

Det er i screeningen vurderet, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det vurderes bl.a. at de bebyggelsesmuligheder, der muliggøres i lokalplanen, ikke vil have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Vurdering bygger bl.a. på at ligger tæt op af andet bebyggelse, samt at området allerede er udlagt til boligformål. Ændringen vurderes derfor ikke at være væsentlig.

Klager over ikke gennemført miljøvurdering

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

Se afsnit klagevejledning

Klagevejledning

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.

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [2.B.8](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [2.B.8](#)

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.


2.B.8 - Ullerslev, boliger Vestergaard




Bestemmelser

Plannummer	2.B.8
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35%
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	1½ etage
Max. bygningshøjde	8,5 m
Bebyggelsens omfang	Etablering af etagebyggeri kun kan ske i eksisterende bebyggelse i max to etager med en maksimal højde på 8,5 m.
Specifik anvendelse	
Zonestatus	Byzone
Anvendelse konkret	Tæt lav fremherskende
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer

Lokalplaner inden for området

 [298](#) (forslag)

 [214](#) (vedtaget)

Status

Vedtaget

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

2.B.8 - Ullerslev, Boliger Vestergaard



Bestemmelser

Status

Plannummer	2.B.8	Vedtaget
Anvendelse generelt	Boligområde	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsens omfang	Der kan ikke etableres ny bebyggelse, der kan indrettes max. 12 boliger i eksist. stuehus og driftsbygninger.	
Trafik	Området skal trafikbetjenes fra p-plads ved forsamlingshus.	
Lokalplaner	Området er omfattet af lokalplan nr. 214	
Specifik anvendelse	Specifik anvendelse:	Boligområde
Zonestatus	Byzone	
Anvendelse konkret	Tæt lav	
Generelle rammer	Her gælder også de generelle rammer	
Lokalplaner inden for området	 298 (forslag)  214 (vedtaget)	