



Nyborg  
KOMMUNE

ULLERSLEV  CENTRET

# Omdannelse af Ullerslevcenteret

Borgermøde om lokalplan nr. 341

Ullerslev d. 16. april 2024



# Program



- Velkommen ved Teknik- og Miljøudvalgets formand, Søren Svendsen
- Præsentation af lokalplan ved Nyborg Kommune, herunder
  - Baggrund for ny lokalplan
  - Hvad er en lokalplan
  - Nye muligheder
  - Parkering og trafik
  - Den videre proces
- Præsentation af almen boligbebyggelse ved Archidea
- Kort pause
- Spørgsmål/debat



# SÆRLIGE STEDER OG BYENS BAGSIDE

## Baggrund for lokalplan

Der har længe været et ønske om, at der skulle ske noget med det gamle center i Ullerslev.

Sommeren 2022 blev Nyborg Kommune kontaktet af en entreprenør, som sammen med AB Holmegården, gerne vil udvikle området med almene boliger.

Det krævede, at byrådet var indstillet på:

- at afsætte økonomi til støtte for et alment boligprojekt
- at lade en del af de offentlige parkeringsarealer indgå i projektet
- at udarbejde en ny lokalplan

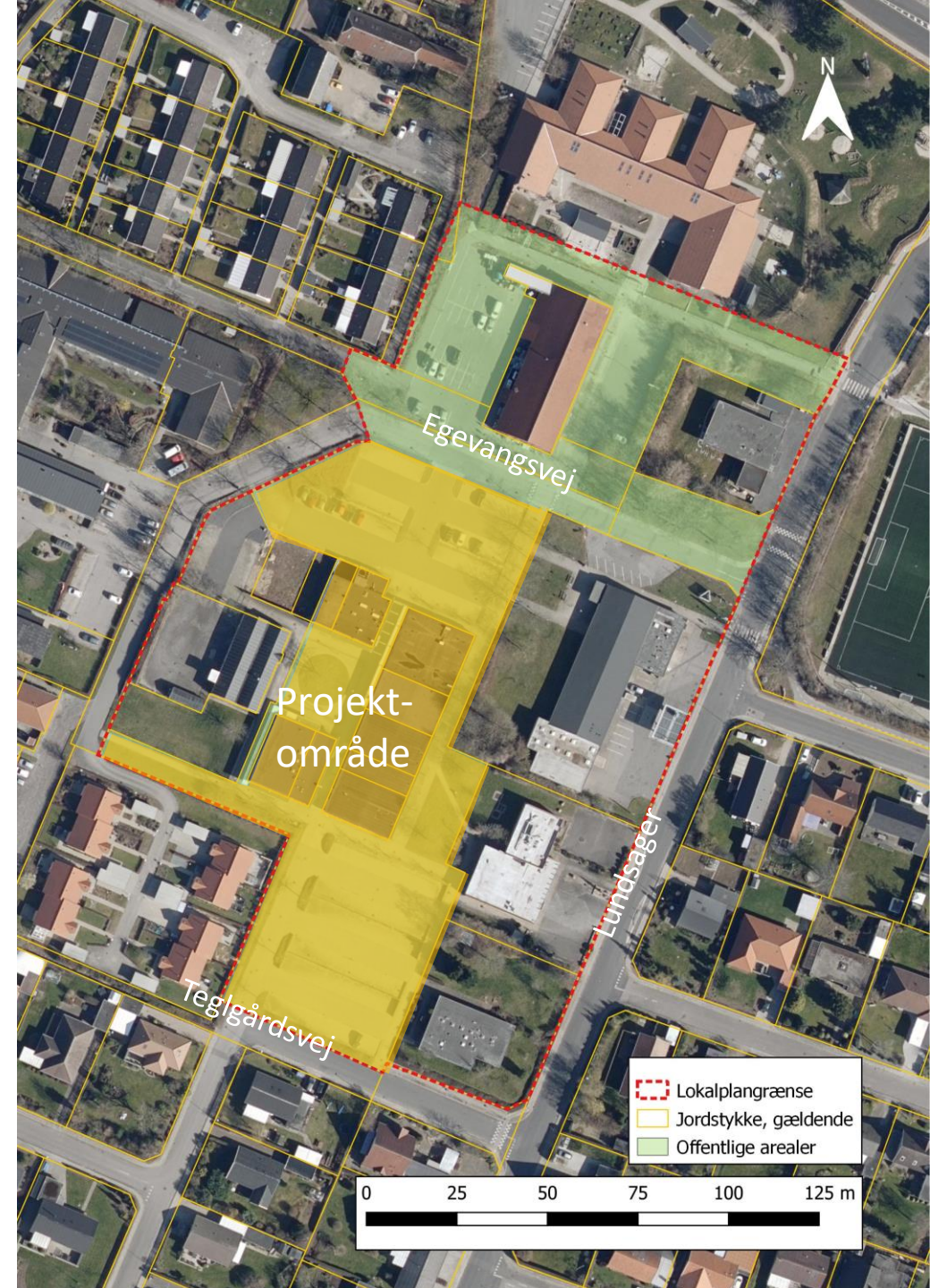





# Lokalplanens afgrænsning

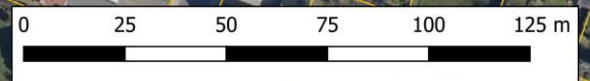


*Erstatter lokalplan 41 fra 2002  
Muliggjorde nuværende  
dagligvarebutik*

*Lokalplanområdet med angivelse af offentlige arealer*



-  Lokalplangrænse
-  Jordstykke, gældende
-  Offentlige arealer



# Infomøde i efteråret 2022

## Tab af p-pladser ved butikcenter vækker bekymring

Spørgsmålene stod i kø, da Teknik- og Miljøudvalget torsdag aften havde indkaldt til borgermøde om AB Holmegårdens planer for det nedslidte butikcenter i Ullerslev. Særligt to emner optog de cirka 60 deltagere på mødet.

Kasper Riggelsen  
kri@ryens.dk

**FAKTA**  
**OM PROJEKTET**

Ren det nye projekt for Ullers-

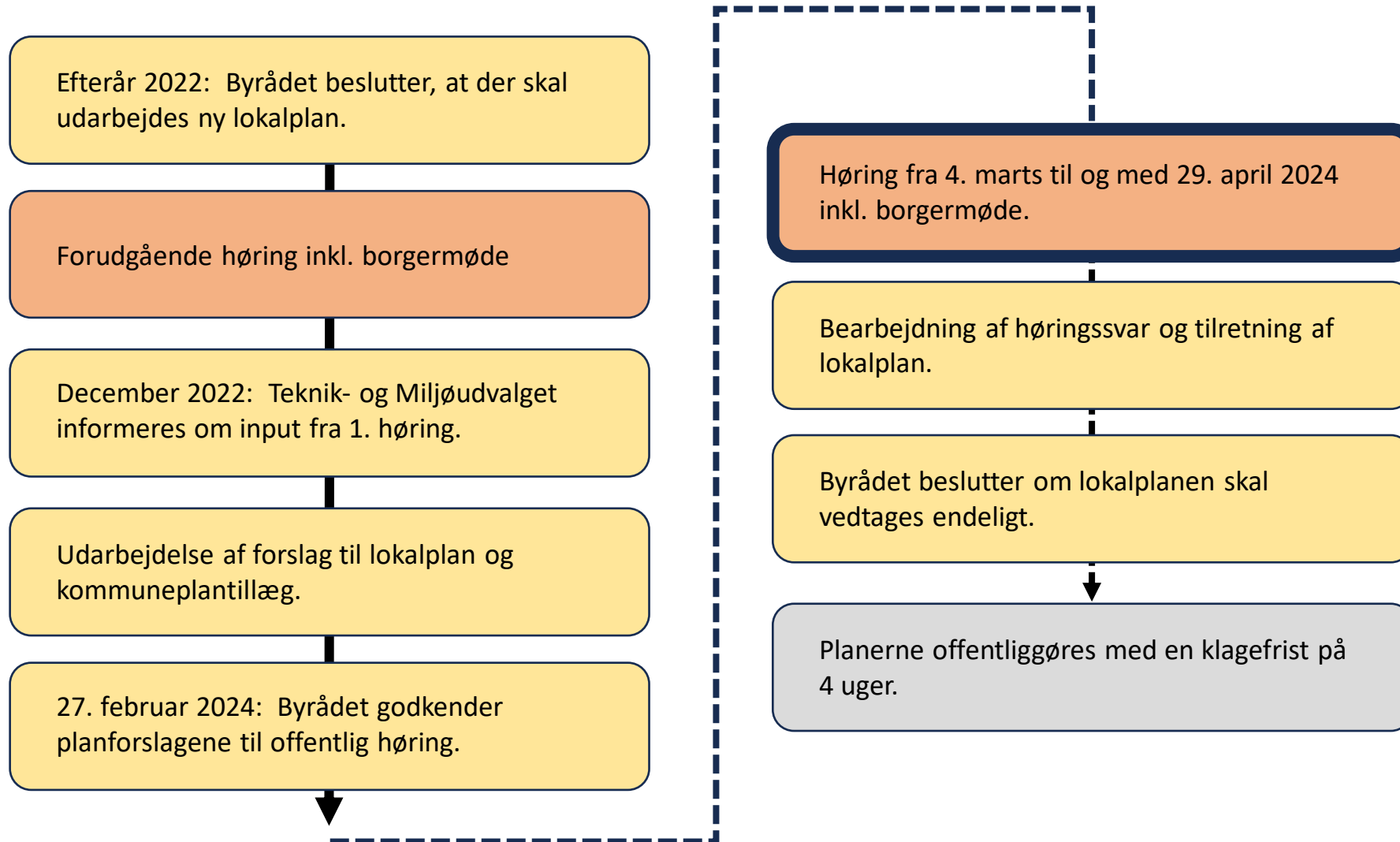


Stein, kahmand, Ewert, Christian



Projekttoplæg for almene boliger, 2022

# Planprocessen

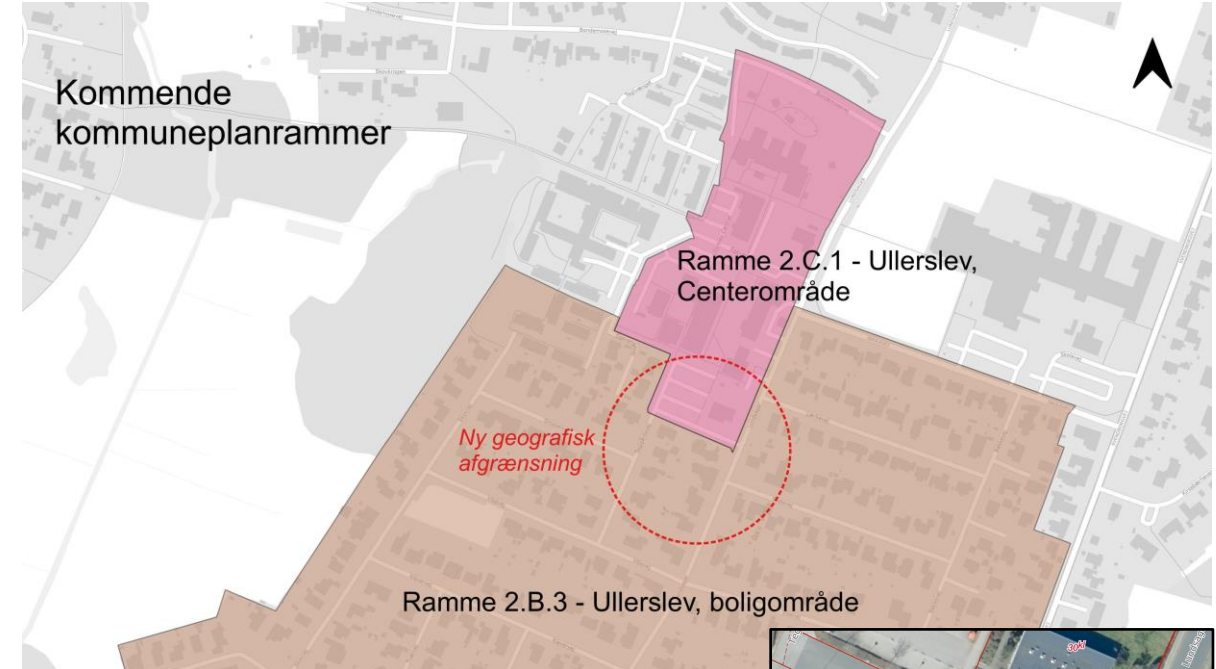
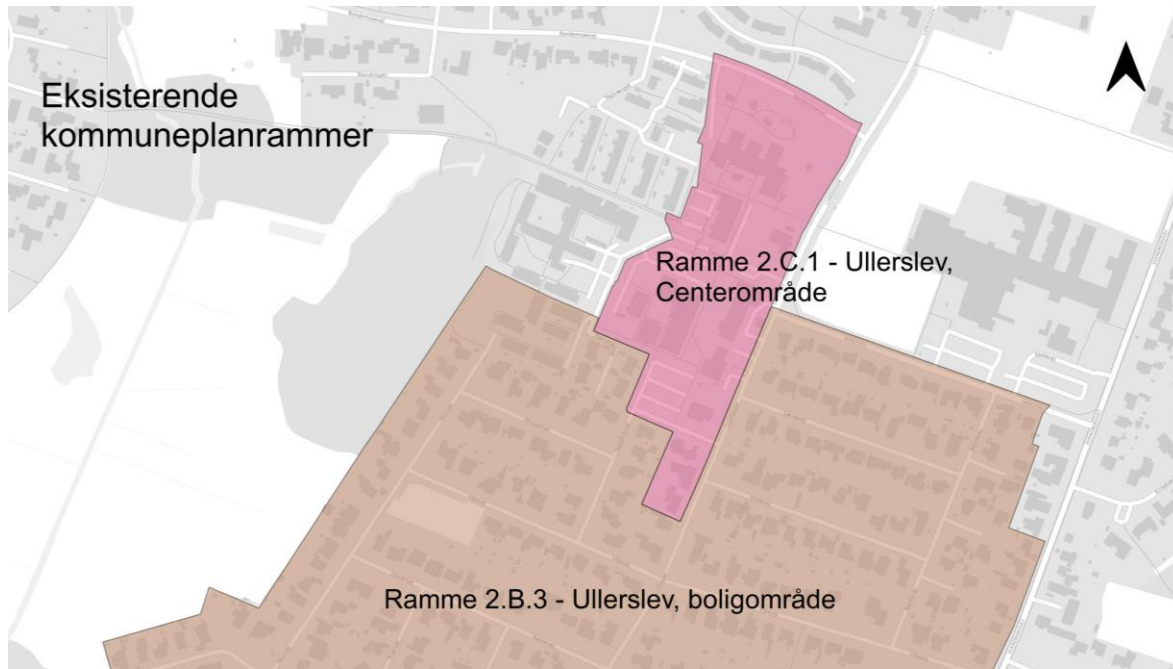


# Hvad er en lokalplan?

- En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område.
- Regulerer udelukkende **fremtidige** forhold
- Dvs. eksisterende bygninger og anvendelser kan fortsætte som hidtil.
- Hvis man vil bygge nyt eller ændre på anvendelser, så skal det ske i overensstemmelse med lokalplanen.

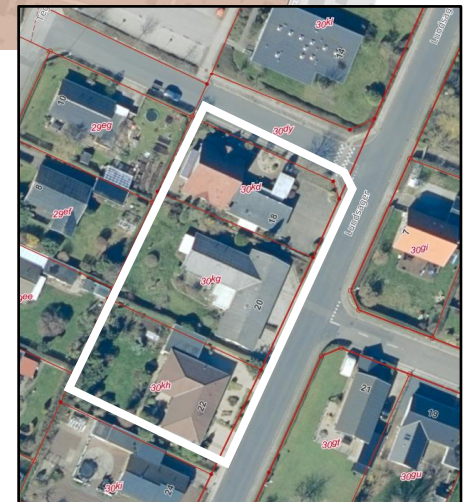


# Kommuneplantillæg nødvendigt



Kommuneplanen fastlægger rammerne for nye lokalplaner

- Før var centerområdet forbeholdt butikker og serviceerhverv - tilføj boliger
- Begrænsning på at bygge i maks. 2 etager – udvide til 3 etager på et begrænset område
- Ændre afgrænsningerne - Lundsager 18, 20 og 22 overføres fra at ligge i et centerområde til at ligge i et boligområde.



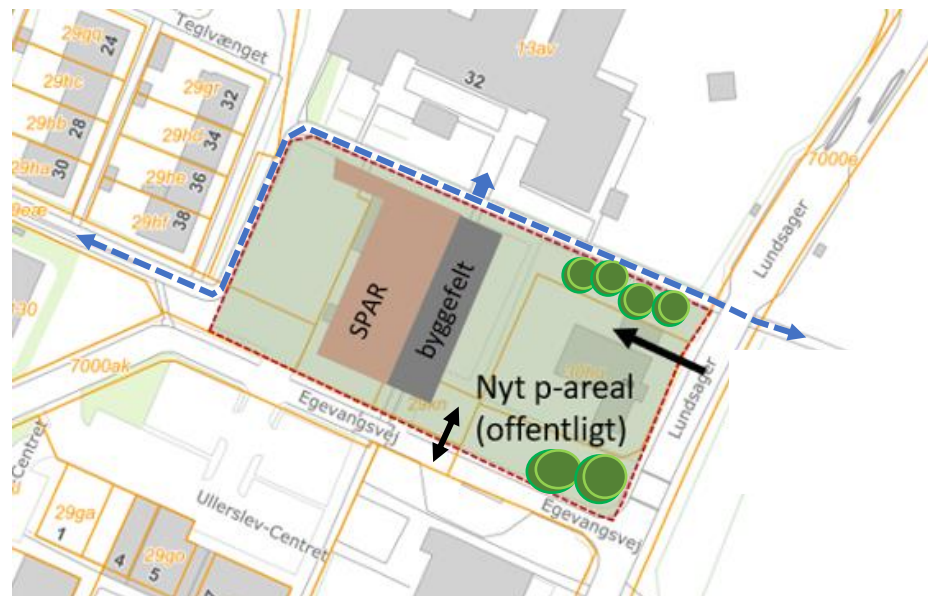


# Delområder i lokalplanen

- Delområde 1: SPAR og pubben
- Delområde 2: Projektområdet til almene boliger  
Centerbebyggelsen + offentlige p-pladser
- Delområde 3: Tidl. posthus nu hjemmepleje
- Delområde 4: Området langs Lundsager



# Delområde 1 – mulighed for fremtidssikring af dagligvarebutik



- Mulighed for udvidelse af dagligvarebutikken op til i alt 1.200 m<sup>2</sup>.
- Mulighed for flere p-pladser og en bedre varelevering.
- Lokalplanen er ikke til hindring for at pubben kan forsætte.
- Nyborg kommune har ikke planer om at skulle ekspropriere pubben.
- Frivillig aftale.

# Delområde 2 – almene boliger i samspil med eks. erhverv



- Almen boligbebyggelse i kombination med centerformål - dvs. butikker, liberale erhverv og serviceerhverv.
- Bebyggelse svarende til et etageareal på maks. 4.400 m<sup>2</sup>
- Op til 3 etager – kun i den nordlige del af delområdet mod Egevangsvej.
- Resten af området maks. 2 etager.
- Overkørslen til området flyttes nærmere Lundsager

# Delområde 3 – tidl. posthus nu hjemmepleje



Markering af delområde 3

- Centerformål med mulighed for boliger
- Bebyggelsesprocent på 45 % for den enkelte ejendom
- Maks. 2 etager
- 2 overkørselsmuligheder



Illustration af mulig bebyggelse



Foto fra Egevangsvej – nuværende overkørsel

# Delområde 4 – langs Lundsager



- Centerformål med mulighed for boliger
- Bebyggelsesprocent på 45 % for den enkelte ejendom.
- Maks. 2 etager
- 10 m byggelinje mod Lundsager.



# Parkering

Område med mange offentlige parkeringspladser

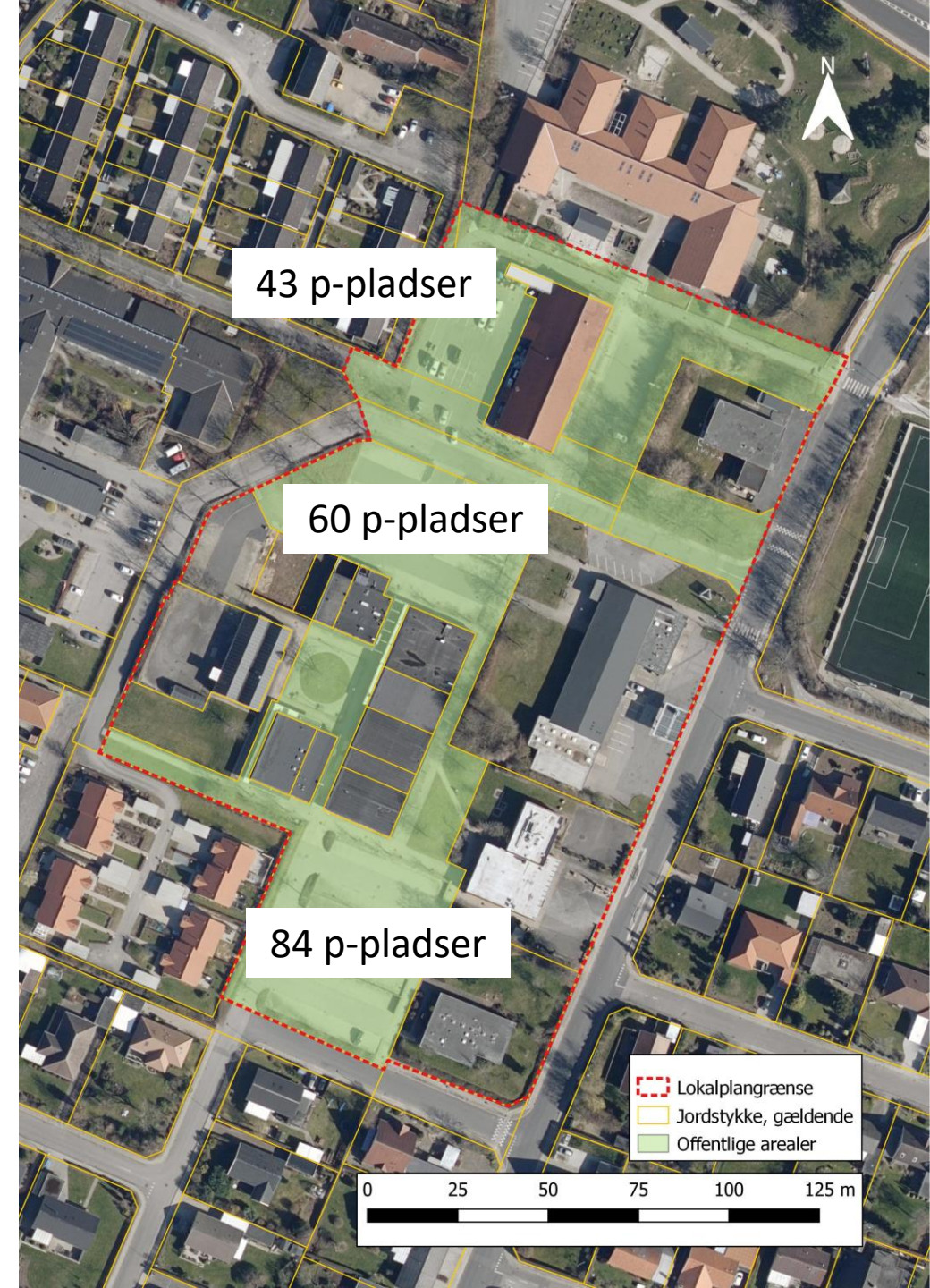
Lokalplanen stiller krav om:

- 1 ½ p-plads pr. bolig
- 1 ½ p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> centerbebyggelse

Butikker og serviceerhverv som ligger på "sokkelgrunde" skal fortsat have adgang til offentlige p-pladser – eks. frisøren og dagligvarebutikken.

Ejendomme, som ikke er sokkelgrunde skal sikre parkering på egen grund.

Særlig forhold vedr. lægehusets parkering.



# Parkering

## Delområde 1:

- uændret måske flere p-pladser (*forbliver offentlige*)

## Delområde 2:

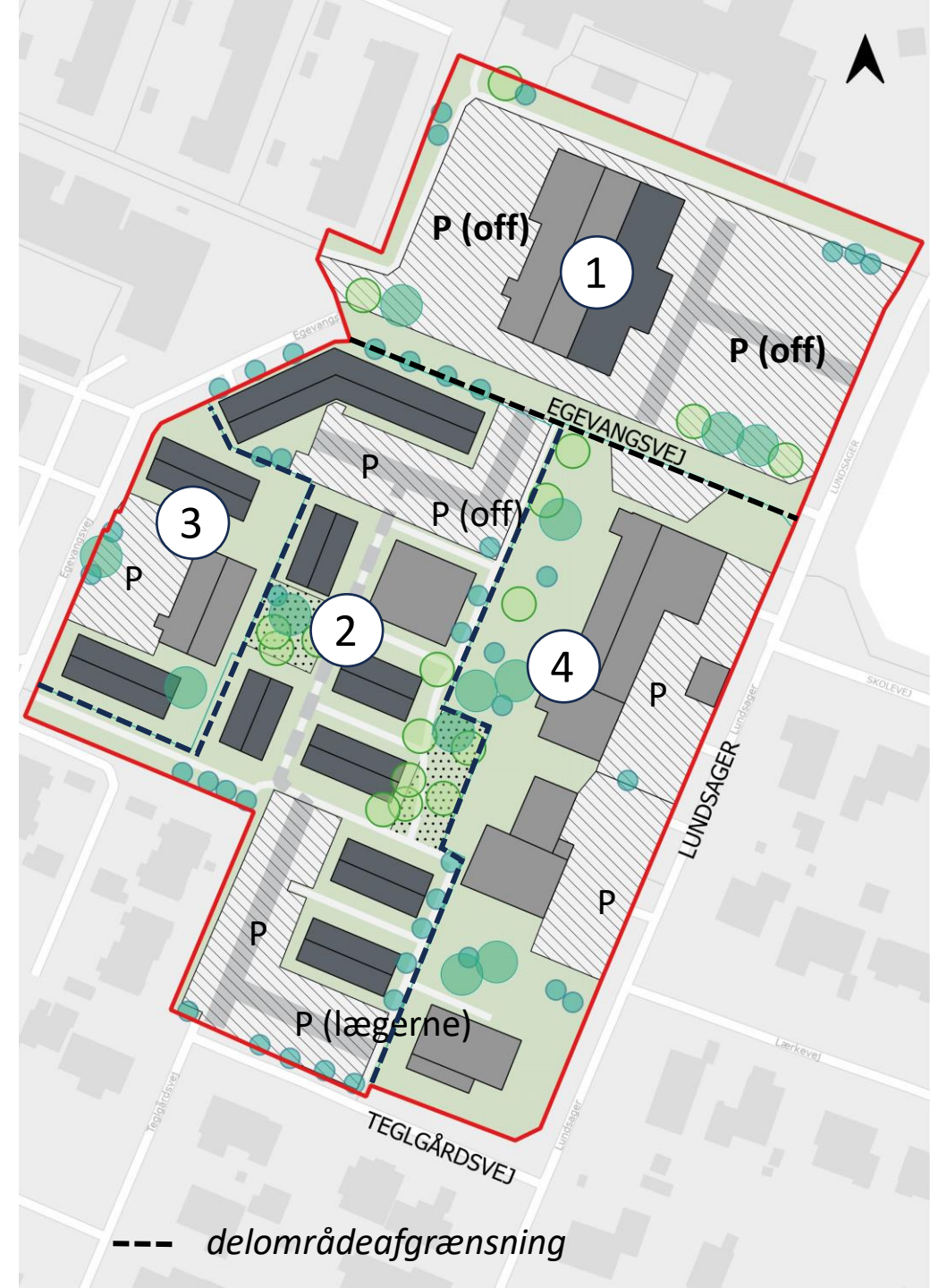
- 1½ p-plads pr. bolig (*private*)
- 11 p-pladser til frisøren/Salon Herskov (*forbliver offentlige*)
- 9 p-pladser til lægehuset (*forbeholdt lægehuset*)

## Delområde 3 og 4:

- Parkering på egen grund

Der har tidligere været et overskud af offentlige p-pladser indenfor lokalplanområdet - De forsvinder.

Vi overvejer tidsbegrænset parkering på de offentlige p-pladser for at sikre en større udskiftning.



Hvad betyder det



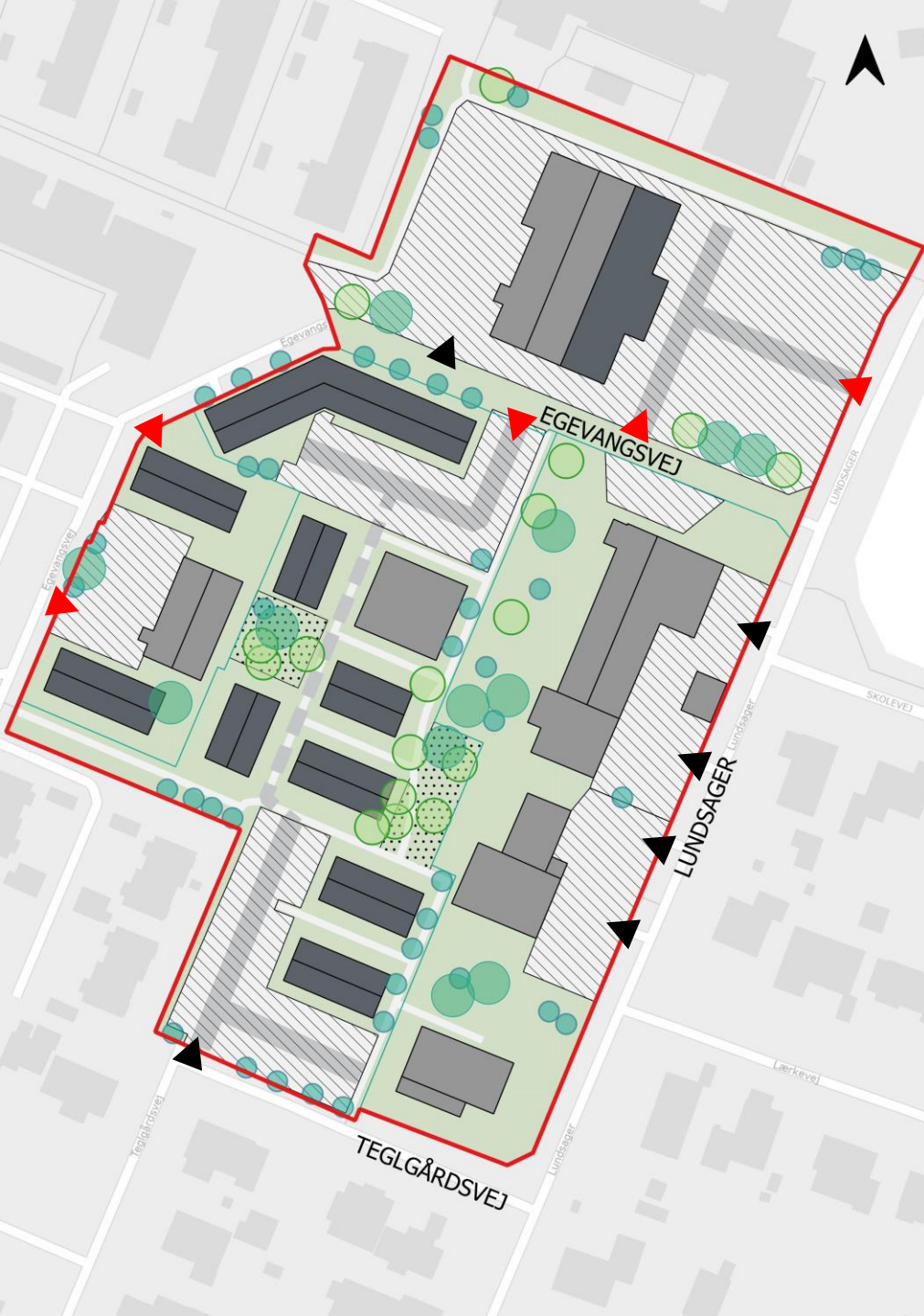
- For nogle kan der være behov for at etablere ekstra parkering på egen grund.
- Andre offentlige p-arealer kan benyttes.
- Flere vil parkere på veje i lokalområdet.
- Måske inspirere til at gå eller cykle.



# Ændrede overkørsler

Ændrede overkørselsforhold ved:

- SPAR
- Almene boliger
- Tidl. posthus/nu hjemmepleje



▲ Eksisterende overkørsel

▲ Ny eller flyttet overkørsel

# Trafik

- Egevangsvej er smal, blind og betjener mange funktioner.
- Der er foretaget trafiktællinger i januar 2023 – både hverdags- og weekendsituationer.
- Den største trafikbelastning er strækningen fra Lundsager til Egevang.
- Der er begrænset trafik til p-plads mod syd.
- I gennemsnit kommer der ca. 15 større køretøjer i døgnet.
- Det gode er, at der ikke er samtidighed – dvs. de kommer forskudt af hinanden.
- Gennemsnitshastigheden er lav – ca. 20 km/t.



*Køretøjer i døgnet*

# Afledte vejprojekter



Nyborg Kommune forudser et muligt behov for fremtidige afledte vejprojekter, som følge af planlægningen, herunder:

- En udvidelse af hele eller dele af Egevangsvej.
- En forbedring af trafikikkerheden på Lundsager.

De afledte vejprojekter vil indgå i prioriteringen med øvrige trafikikkerhedsprojekter i Nyborg Kommune.

De vil således ikke være en forudsætning for planens gennemførelse.

# EGEHAVEN

Omdannelse af Ullerslev Centeret

- Præsentation af almen boligbebyggelse ved Archidea
- Kort pause
- Spørgsmål/debat

# Hvad sker der herfra?



- Mail: [teknikmiljoeogerhverv@nyborg.dk](mailto:teknikmiljoeogerhverv@nyborg.dk)
- Hjemmeside: [www.nyborg.dk/høringer](http://www.nyborg.dk/høringer)
- Teknik, Miljø og Erhverv, Nørrevoldgade 9, 5800 Nyborg