

Velkommen til infomøde om omdannelse af Ullerslevcenteret



Baggrund for aftenens møde



Nyborg Kommune er blevet kontaktet af en entreprenør og et alment boligselskab, som gerne vil nedrive en del af Ullerslevcenteret og bygge almene boliger.

Byrådet har i 2021 afsat økonomi til etablering af almene boliger i forbindelse med en omdannelse af Ullerslevcenteret.

Omdannelsen af området kræver at Nyborg Kommune udarbejder en ny lokalplan i stedet for den, som gælder nu.

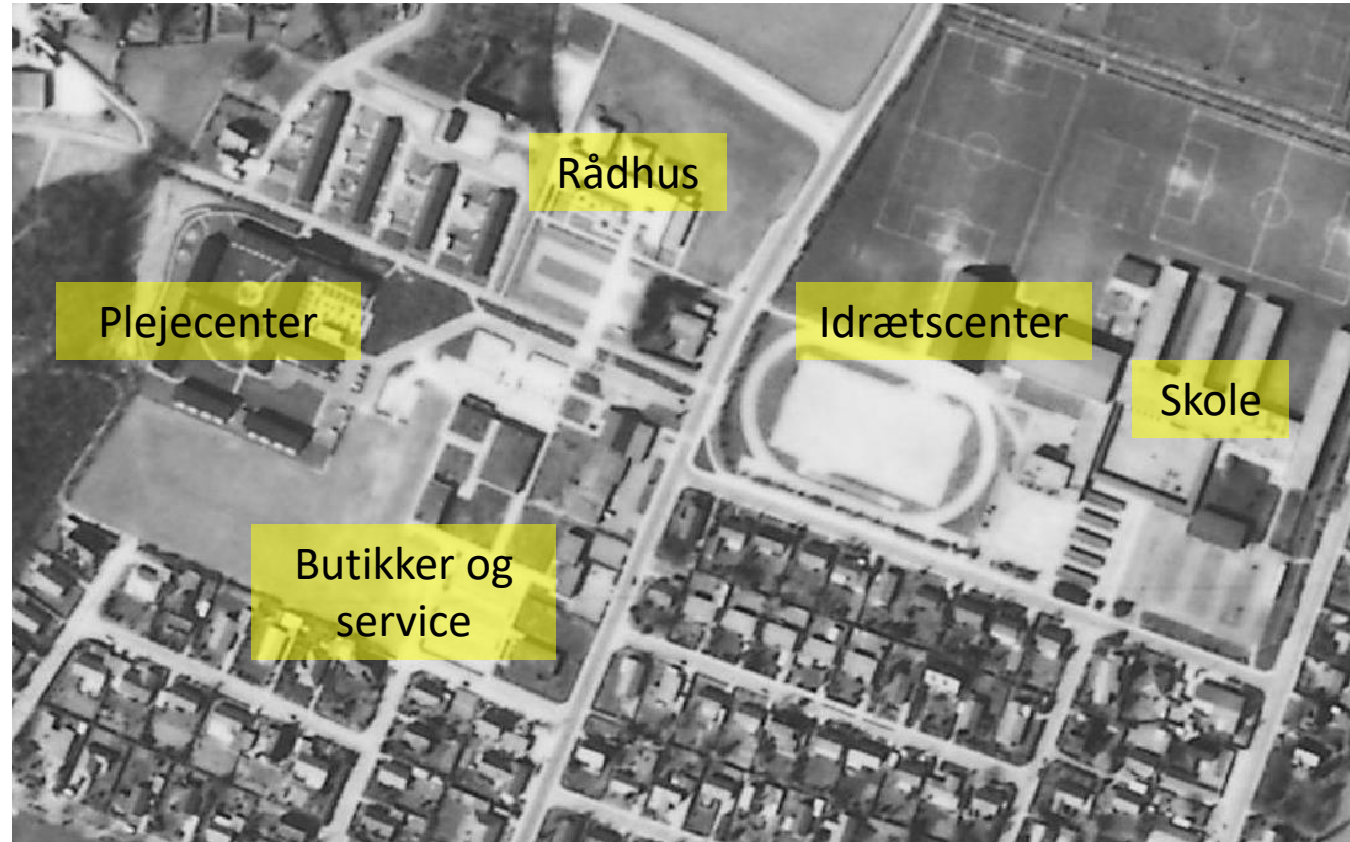


Formålet med aftenens møde

- Kort præsentation af projektoplæg
- Beskrive processen omkring ny lokalplan
- Hvad er jeres mulighed for at komme med input
- Identificere lokale forhold som vi skal være opmærksomme på, før vi planlægger
- Fælles drøftelse/spørgsmål



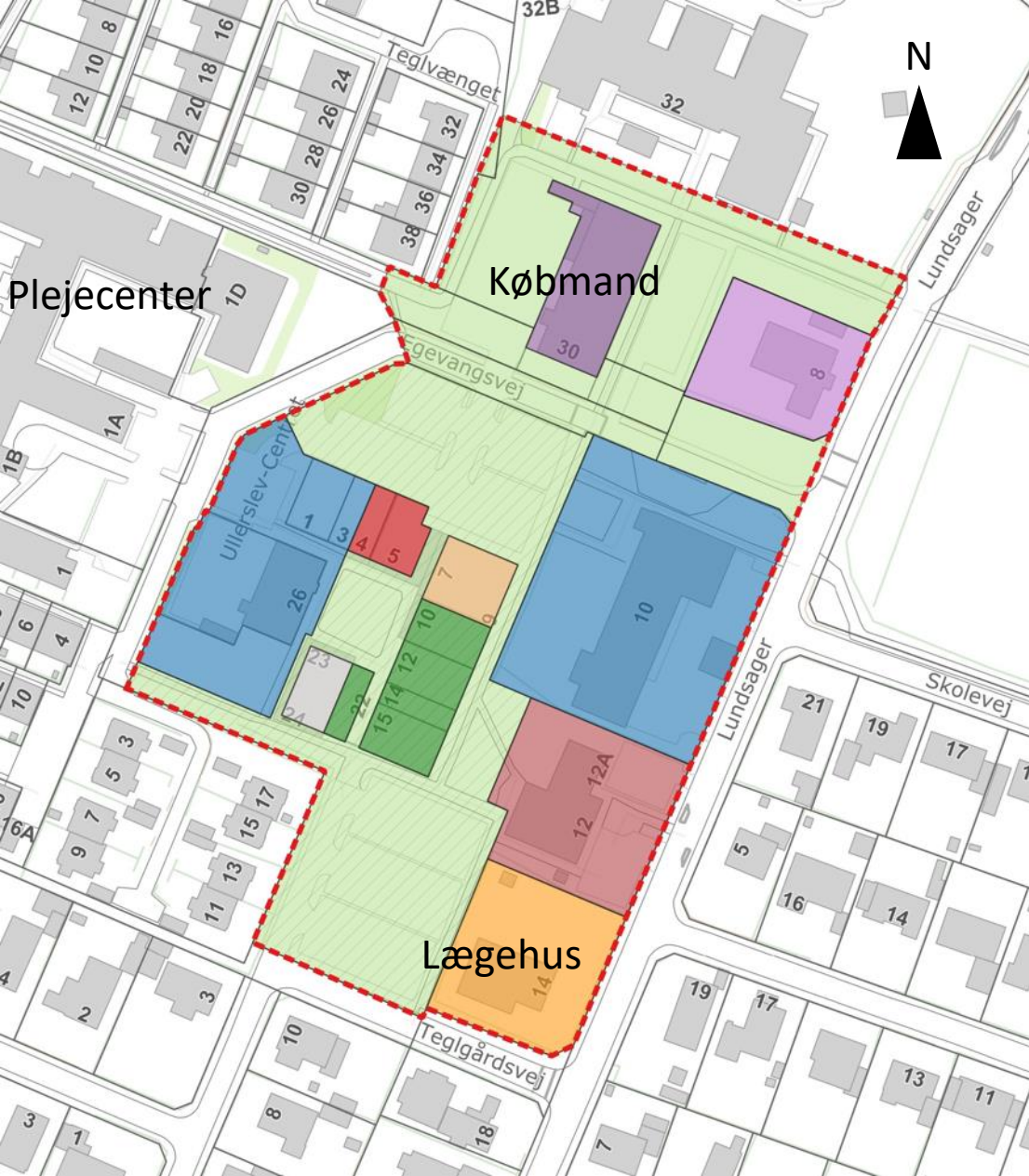
Ullerslev-Centeret før og nu



Luftfoto fra 1981-83

Ullerslev-Centeret før og nu





Ejerforhold/interessenter

Oversigtskort over ejerforhold

-  Grænse for planlægning
 -  Jordstykke, gældende
 -  Projektets afgrænsning
 -  Offentlige arealer
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
 - 
- } Forskellige ejere

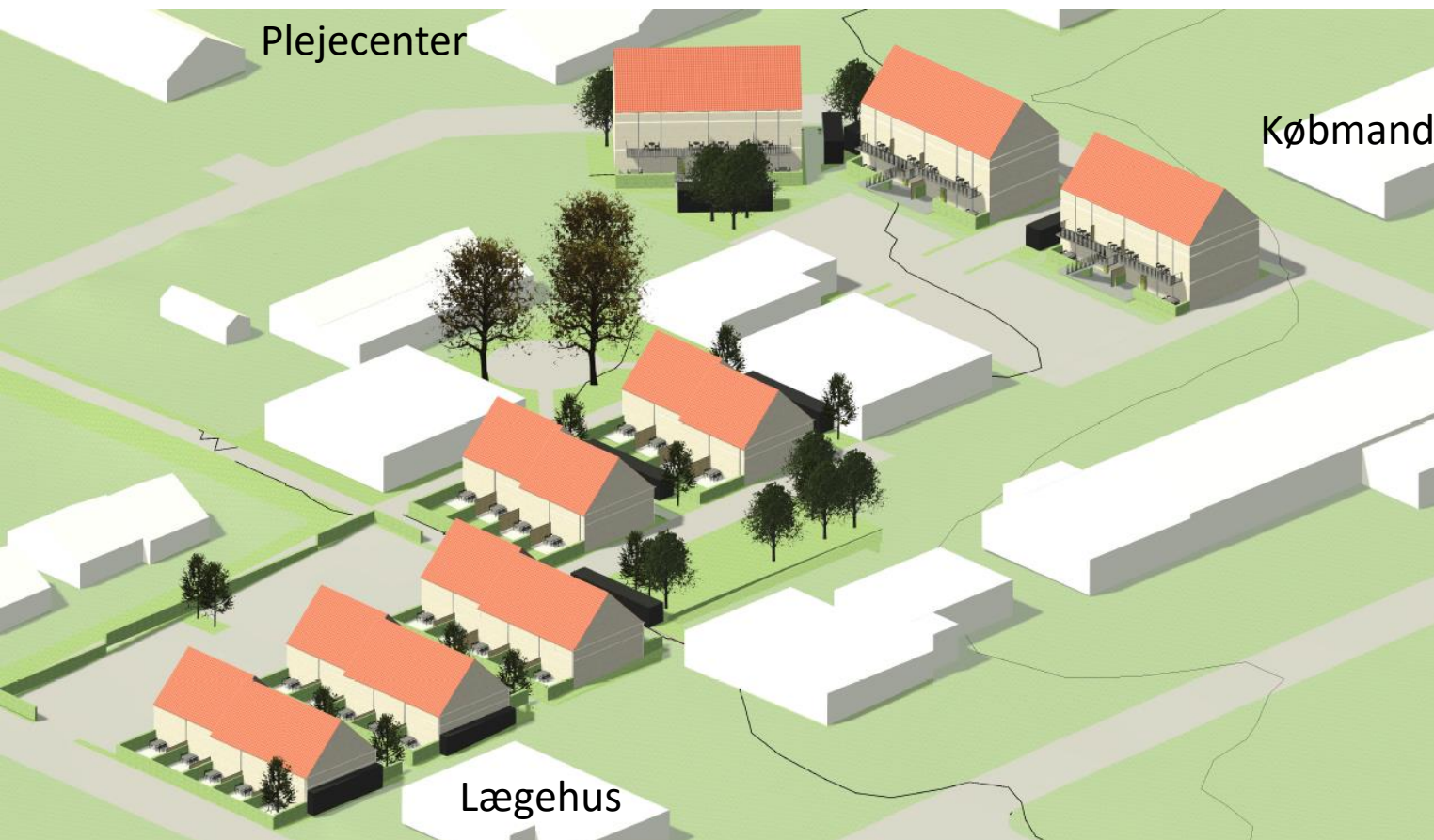




Projektoplæg

- 41 nye boliger fordelt på rækkehuse og etageboliger
- Boligstørrelser mellem 65 til 95 m²
- Private udearealer
- Grønne fællesarealer
- 64 p-pladser
- Det samlede projektareal udgør ca. 8.200 m², heraf er ca. 7.300 m² offentlige arealer – primært parkeringspladser.

Projektoplæg



- 3 x 6 boliger fordelt på etageboliger i 2½ etage
- 19 rækkehuse fordelt på 5 klynger – 1½ etage



Projektområdet

Udviklingsplan for Ullerslev



Udarbejdet i 2021 vedtaget i februar 2022

I var med til at pege på, at centeret og området omkring Egevangsvej var ét af de steder, som trængte til fornyet opmærksomhed.

Tiltag: Omdan centeret til blandet bolig og erhverv

Anbefaling om, at udviklingen bør inddrage arealerne rundt om bebyggelsen.



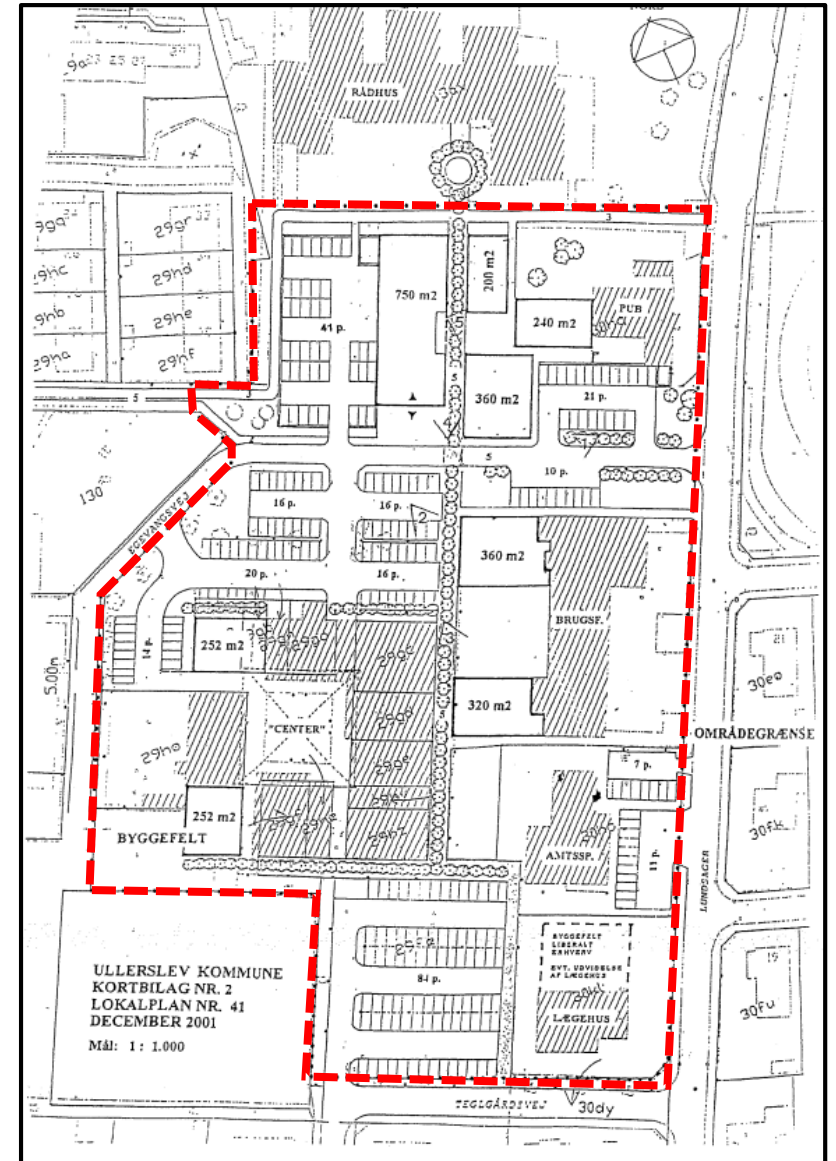
Nuværende plangrundlag

Lokalplan nr. 41 fra 2002

Områdets anvendelse: centerformål – butikker og serviceerhverv

Lokalplanens formål:

- at udlægge areal til en dagligvarebutik
- at udlægge yderligere areal til centerformål
- at udlægge et større parkeringsareal
- at etablere en træplantning gennem området



Nuværende plangrundlag

Kommuneplanramme 2.C.1 – Ullerslev Centerområde

Anvendelse: Centerområde

Bebyggelsesprocent: 45 %

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 11 m

Der skal udarbejdes en samlet plan for centerområdet, der sikrer helhed og sammenhæng og forbedring af de byrumsmæssige kvaliteter.



Planprocessen



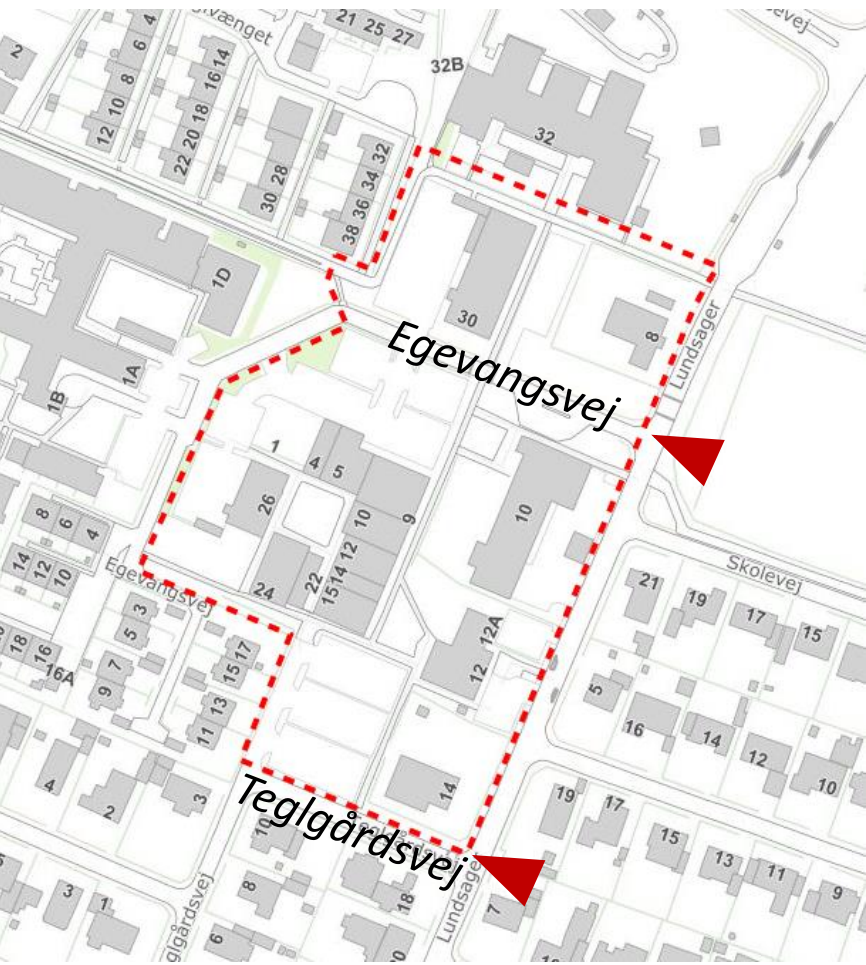
Hvad betyder en ny lokalplan



- En lokalplan kan åbne op for nye muligheder i fremtiden – også for de ejendomme, som ikke er omfattet af det aktuelle skitseoplæg.
- Der er ingen handlepligt
- Eksisterende erhverv og anvendelser kan fortsætte uændret



Ankomst

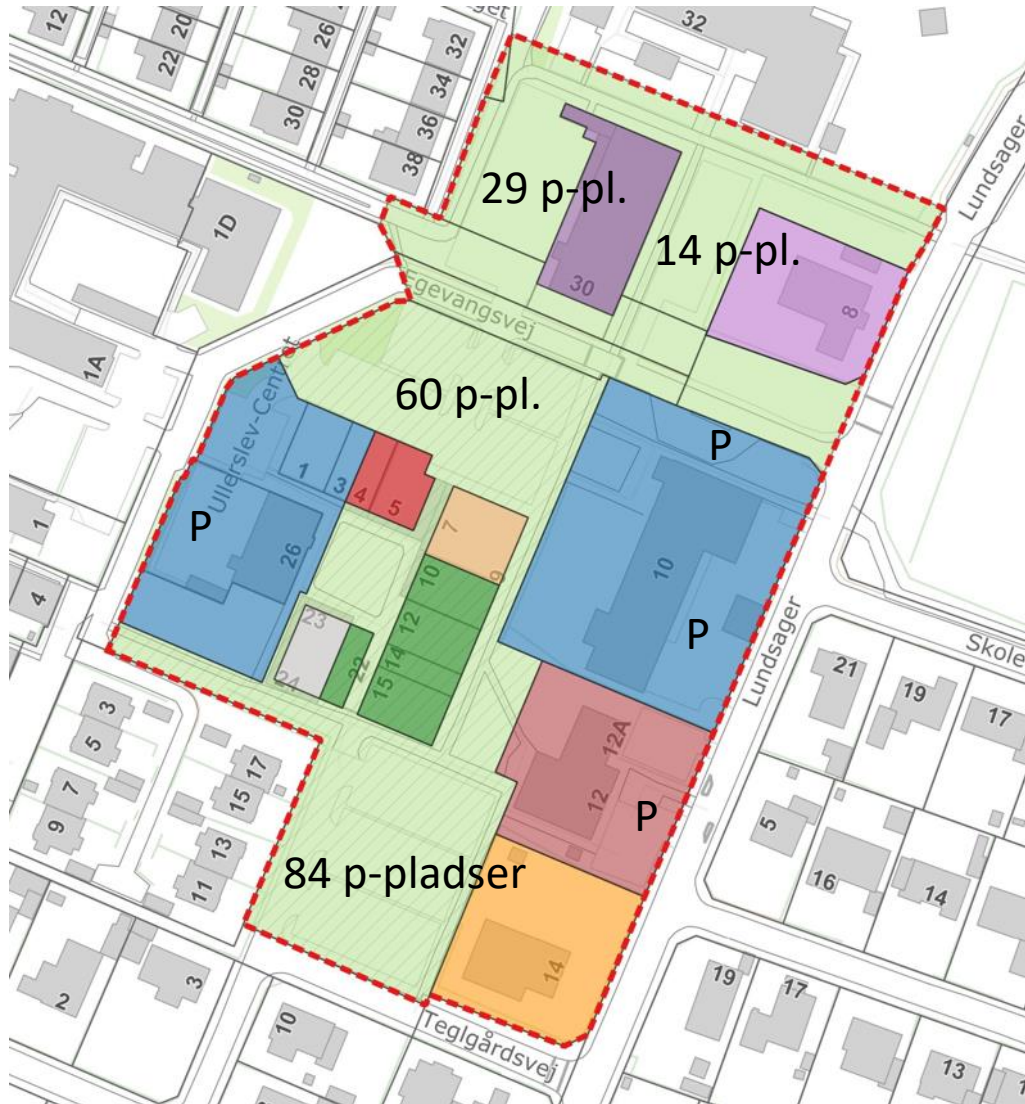


Ankomst nord ad Egevangsvej



Ankomst syd ad Teglgårdsvej

Parkering – offentlig



Parkering mod nord



Parkering mod syd

Grønne strukturer



Pladsen inde i centeret



Trærækken gennem området



Grønt strøg øst for centeret

Stiforbindelser

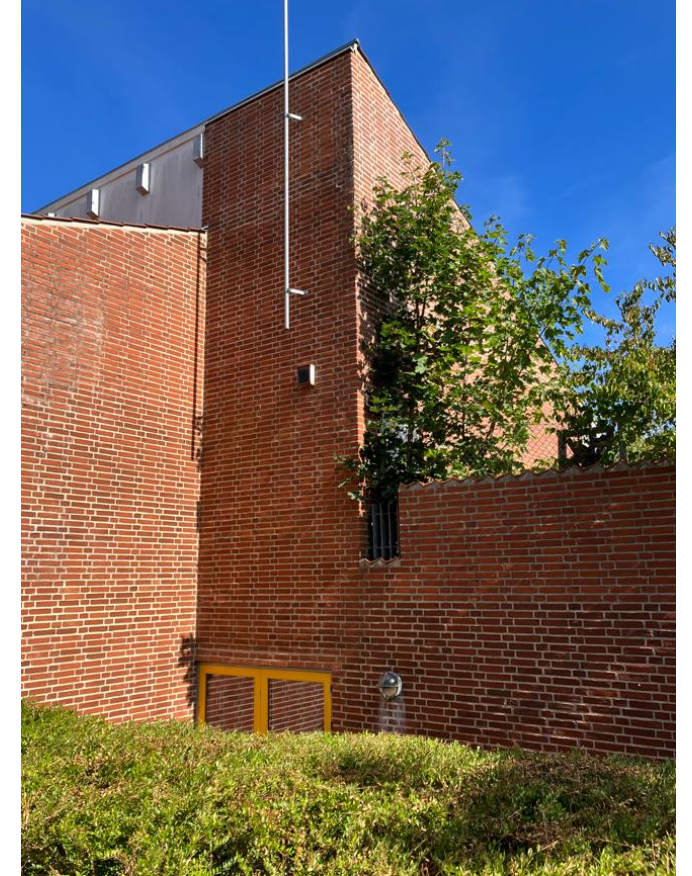


Trærækken



Sti langs p-plads og lægehus

Omgivelser og materialeholdning



Centrale spørgsmål

- Hvordan kan en ny bebyggelse bedst passes ind i området?
- Hvordan skabes en god balance mellem boliger og erhverv?
- Hvilke byrumsmæssige kvaliteter og sammenhænge er vigtige for det samlede område?
- Er der særlige hensyn, som skal varetages i forbindelse med byomdannelsen?



Jeres ideer, forslag og opmærksomhedspunkter

- Input skal indgives skriftligt til Nyborg Kommune
- Inden 20. oktober 2022
- Læs mere på www.nyborg.dk/høringer
- Alle ideer og forslag vil blive behandlet i forbindelse med udarbejdelsen af planerne for området.



Fælles drøftelse/spørgsmål



Jeres ideer, forslag og opmærksomhedspunkter

- Input skal indgives skriftligt til Nyborg Kommune
- Inden 20. oktober 2022
- Læs mere på www.nyborg.dk/høringer
- Alle ideer og forslag vil blive behandlet i forbindelse med udarbejdelsen af planerne for området.



Tak for i aften

