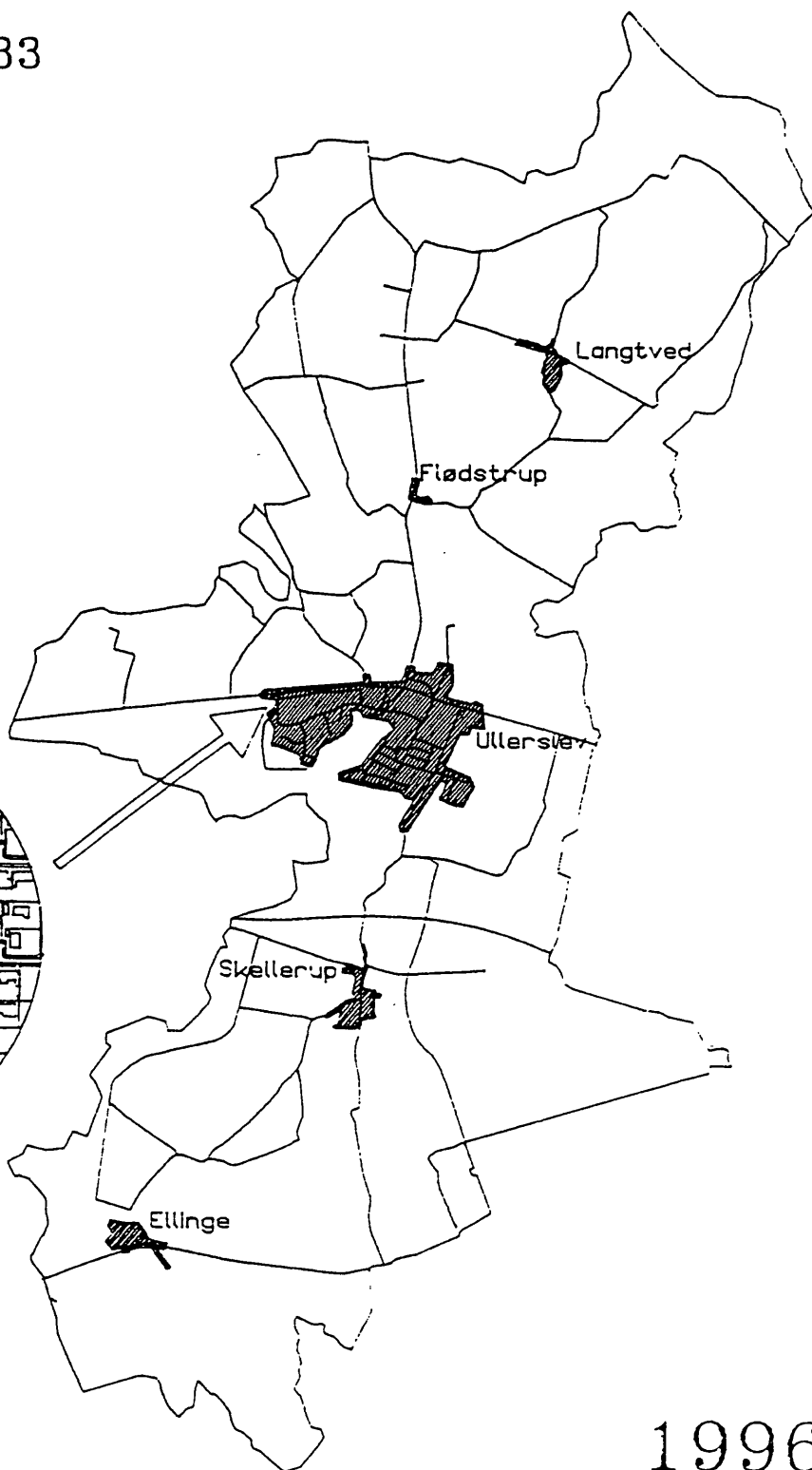
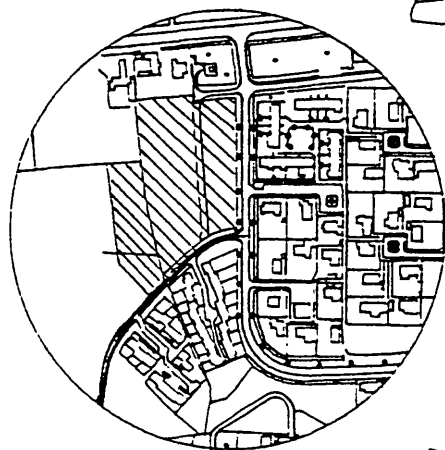




ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 33



1996

For et beboelsesområde i Ullerslev bys vestlige del

Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 33
for et boligområde i Ullerslev bys vestlige del

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	side 1
§ 1 Formål	side 1
§ 2 Område og zonestatus	side 2
§ 3 Områdets anvendelse	side 2
§ 4 Udstykning	side 2
§ 5 Ledningsanlæg	side 3
§ 6 Vej- og stiforhold	side 4
§ 7 Ubebyggede arealer	side 5
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	side 6
§ 9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	side 6
§ 10 Grunde med specielle anvendelsesbestemmelser	side 7
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 8
§ 12 Servitutter	side 9
§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt	side 9
§ 14 Dispensation	side 9
§ 15 Påtaleret	side 9
§ 16 Klageadgang	side 9
Vedtagelsespåtegning	side 10
 Generelt om lokalplaner	 Bilag 1
Udstykningsforhold / Bebyggelsesplan	Bilag 2
Ledningsforhold	Bilag 3
Ejendomsforhold	Bilag 4

Lokalplanforslag nr. 33 er fremlagt til offentlig debat og til behandling hos overordnede myndigheder i 8 uger fra 14. august til 9. oktober 1996.

Såfremt De måtte have ændringsforslag eller indsigelser til forslaget skal De inden udløbet af offentlighedsperioden fremsende disse til Ullerslev kommunes tekniske forvaltning, Egevangsvej 2, 5540 Ullerslev.

Indledning

Ullerslev kommunalbestyrelse fremlægger her et forslag til lokalplan for et nyt boligområde på en del af ejendommen matr.nr. 57^a og del af ejendommen matr.nr. 23^f Ullerslev By, Ullerslev beliggende nord for Lervadvej i den vestlige del af Ullerslev.

Det er kommunens mål med denne lokalplan at skabe mulighed for en harmonisk afrunding af Ullerslev by mod vest ud imod det åbne land.

Lokalplanen omfatter en åben bebyggelse med 8 grunde alle over 1000m² 2 grunde har et areal på over 2500m². På disse 2 grunde vil der være mulighed for et mindre dyrehold.

Læsevejledning

lokalplanens redegørelse er at finde i højre spalte sideløbende med lokalplanens bestemmelser (§§), der findes i kasserne i venstre spalte.

I henhold til planlovens kapitel 5 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Formål

§ 1

FORMÅL

1.1. Lokalplanens formål er:

- at området overføres til byzone.
- at sikre mulighed for etablering af helårsbeboelse i form af åben lav bebyggelse.

Baggrunden for lokalplanen

Den planlægningsmæssige begrundelse for at have udarbejdet dette lokalplanforslag er at arealet i kommuneplanen er udlagt til boligformål. Det er nu kommunalbestyrelsens mål at åbne mulighed for en sådan anvendelse af lokalplanarealet.

Indholdet af lokalplanforslaget.

Det er kommunens ønske, at bebyggelse på lokalplanarealet skal ske med hensyntagen til det omkringliggende landskab. Således skal bygninger på lokalplanområdet i deres ydre fremtræden ikke i væsentlig grad afvige fra de omkringliggende bygningers.

Området og områdets anvendelse

§ 2

OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på forsiden af denne lokalplan og omfatter en del af matr.nr 57^a og 23^f Ullerslev by, Ullerslev samt alle parceller der efter 1. september 1996 udstykkes herfra. Lokalplanområdet udgør 1,7 ha
- 2.2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

Lokalplanområdet anvendes i dag som landbrugsjord, men ønskes ved udstykning og ved overførsel af arealet til byzone at kunne bebygges med 8 helårsboliger.

Lokalplanen forudsætter en ophævelse af landbrugspligten. En ansøgning om ophævelse af landbrugspligten skal rettes til jordbrugskommissionen.

Lokalplanens virkeliggørelse er derudover ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Regionplanens retningslinier

Ifølge regionplanen for Fyns Amt er Ullerslev primær byvækstby.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Med kommunalbestyrelsens tilladelse kan der dog tillades erhverv, der er uden genevirkning i forhold til omgivelserne - f.eks. liberale erhverv samt øvrige erhverv indenfor servicesektoren.

Kommuneplanens mål for lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Ullerslev. Ullerslev er kommuncenter i Ullerslev

Kommune. I Ullerslevs kommuneplan er lokalplanarealet udlagt til boligområde der ønskes overført til byzone.

Udstykninger

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med vejledende bebyggelsesplan, som er vist i bilag nr. 2.

Lokalplanområdet, som er en del af matr.nr. 57^a og 23^f udstykkes til 8 grunde samt et fællesareal som indeholder vej, gang- og fælles opholdsareal.

§ 5

LEDNINGSANLÆG

- 5.1. På lokalplanområdet findes 2 naturgas-ledninger. Ledningernes placering er skitseret på bindingskortet, Bilag 3. Den ene ledning er en fordelingsledning i stål. Stålleddningen er tinglyst ved servitut. Der er forbud mod byggeri i et bælte på 10 m omkring ledningen. Den anden ledning er en distributions-ledning i plast. Naturgas Fyn har et afstandskrav ind til fundament på 1m.
- 5.2. Eksisterende ledningerne skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til en hver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning, samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang kommunalbestyrelsen måtte skønne det nødvendigt.
- 5.3. Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt på et 5 m bredt bælte over ledningerne at bygge, foretage beplantning af træer og buske med dybtgående rødder eller overhovedet at iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller dets beståen, eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.
- 5.4. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyn-, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Erstatning for eventuelt forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af to uvildige vurderingsmænd, der er udmeldte i henhold til lov om mark og vejfred.
- 5.5. El-ledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 5.6. Vejbelysning på stamveje må maksimalt udføres med en lyspunkthøjde på 7,5 m.
- 5.7. Interne vej- og stibelysninger i bebyggelsen skal udføres med parklamper med en lyspunkthøjde på max. 3 m.

Varmeplan

Varmeforsyningen i Ullerslev er baseret på fjernvarme og individuel naturgasforsyning. Lokalplanområdet er udlagt til gasforsyning.

Spildevand

Spildevand og regnvand bortledes i separat system. Spildevandet ledes til Ullerslev Renseanlæg og regnvandet til Vindinge Å-systemet.

Vandforsyning

Vandforsyningen sker fra Nordre Vandværk.

Affaldsplanlægning

Området hører under den kommunale affaldsordning

Affaldsdepoter

Lokalplanarealet er tidligere landbrugsjord, og der er ikke konstateret eller registreret nogen former for gift- eller affaldsdepoter.

§ 6

VEJ- OG STIFORHOLD

- 6.1. Lokalplanområdet har adgang til den kommunale vej, Lervadvej.
- 6.2. Vej og fodgængerarealer i lokalplanområdet skal anlægges som vist på bilag 2.
- 6.3. Vej og fodgængerarealer i lokalplanområdet må kun udlægges med en brede som vist på bebyggelsesplanen, bilag 2. Her er angivet en vejbanebrede på 6m.
- 6.4. Langs Bondemosevej må bebyggelse ikke opføres nærmere vejmidten end 12m.
- 6.5. I tilknytning til hver enkelt bolig, skal der indrettes parkeringsmulighed til mindst 1 bil.

Adgang til overordnet vej

Fra lokalplanområdet er der få hundrede meters vej til amtsvejen Odense - Nyborg.

Støjforhold

Planområdets nærhed til amtsvejen giver anledning til en zone i området der skal friholdes for støjfølsom anvendelse, så som beboelse.

Bestemmelserne om denne zone findes i afsnittet om bebyggelse.

I det øvrige formodes gældende støjgrænser at kunne overholdes, idet der ikke findes støjende erhverv i nærheden af lokalplanområdet.

Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer

§ 7

UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 7.2 Hegn mod vej- og stiskel skal placeres 40 cm indenfor skellinien.
- 7.3 Der skal etableres de opholdsarealer beplantningsbælter, som er vist på tegning nr. 1. Anvendelsen af arealerne A1 og beplantningsbæltet mod lokalplanområdets vestlige afgrænsning kan senere ændres ved en udvidelse af boligområdet.
- 7.4 I planområdets sydvestlige hjørne kan der (i overensstemmelse med den vejledende bebyggelsesplan, bilag 2) etableres en sø, som skal dræne planområdet.

Belægninger

Ved anlæggelsen af lokalplanområdets fællesarealer foreslås følgende belægninger anvendt:

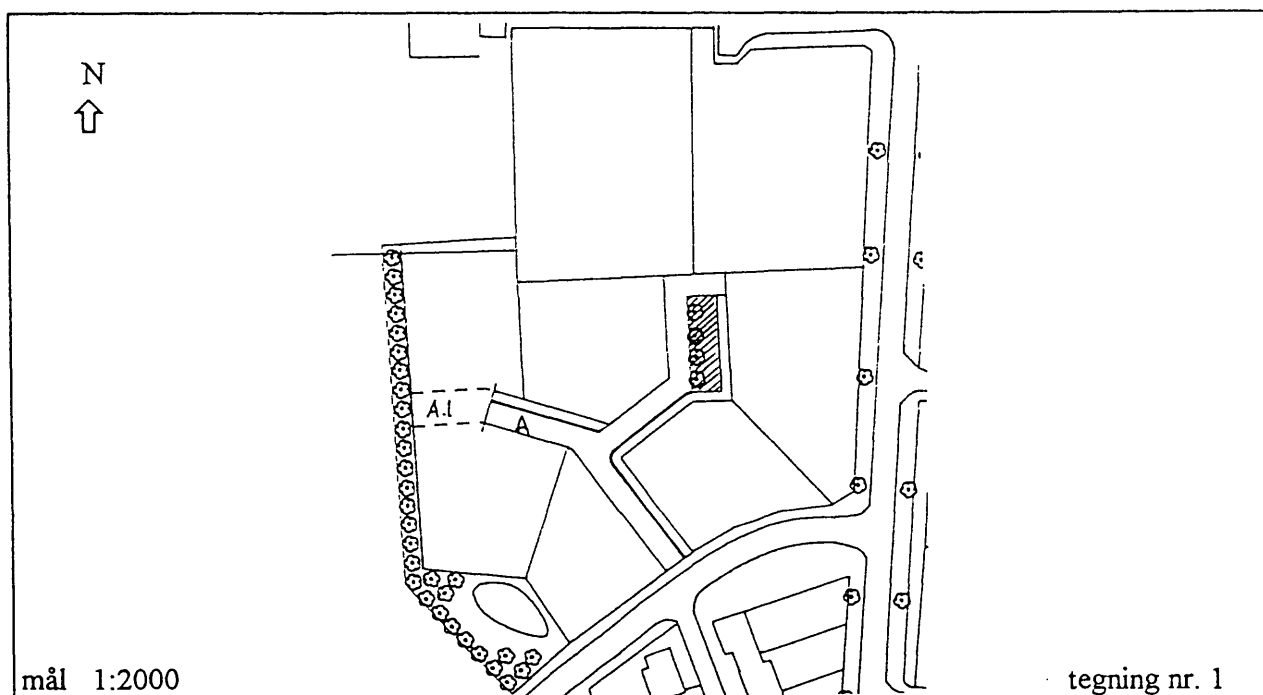
S-sten	:	kørebaner
Græsarmeringssten	:	fodgængerarealer
Græs	:	øvrige fællesarealer

Beplantning på fællesareal : løvtræer

Opholdsarealer

I lokalplanområdet skal der etableres et areal (det skraverede areal på tegning nr. 1), hvis formål er at appellere til ophold og fungere som samlingssted for beboerne i planområdet. Her skal plantes en række træer og der skal være plads til at beboerne i fællesskab eksempelvis kan opstille bænke og legeredskaber.

I lokalplanområdet kan der indgå endnu et opholdsareal (markeret ved nr. A.1 på tegn. nr. 1). Dette areal kan f.eks. anvendes som opholdsareal til eks. boldspil eller til opstilling af telt ved afholdelse af fælles arrangementer. Vejstrækningen A (tegn. nr. 1) kan ved en eventuel senere udvidelse af boligområdet anvendes som områdets overordnede vej.



Bebyggelse

§ 8

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 8.1. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse. Højest tilladte bebyggelsesprocent er 25%.
- 8.2. Bygninger må kun opføres med én etage og udnyttelig tagetage.
- 8.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

Kommuneplanens rammer

Ifølge Ullerslevs Kommuneplans rammer for lokalplanlægning i byzone må bebyggelsen i boligområder kun bestå af fritliggende enfamiliehuse med en bebyggelsesprocent på højst 25% eller tæt/lav byggeri med en bebyggelsesprocent på højst 35%.

Etage antallet må højst være 1,5 og bygningshøjden max. 8,5 m over terræn.

Anvendelse til boliger

Området skal anvendes til boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse - hvorfor områdets maksimale bebyggelsesprocent er 25%, højeste etageantal er 1,5 og maksimal byggehøjde er 8,5 m over terræn.

Mindre ændringer i forhold til den på bilag 2 viste bebyggelsesplan må forekomme så længe lokalplanens bestemmelser overholdes.

Mindst 10% af det samlede areal skal dog anvendes til fælles friarealer.

§ 9

BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1. Ydervægge skal opføres af tegl.
- 9.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes
- 9.3. Tages vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 55°.
- 9.4. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

§ 10

GRUNDE MED SPECIELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

For de to nordligst beliggende grunde i lokalplanområdet gælder desuden følgende specielle anvendelsesbestemmelser.

- 10.1. Der må ikke opføres beboelse eller del af beboelse nærmere amtsvej nr. 703 end 100m.
- 10.2. Der kan etableres et begrænset dyrehold på arealet nærmere amtsvej nr. 703 end 100m.
- 10.3. Enhver bebyggelse skal opnå godkendelse af kommunens bygningsinspektør, hvad angår materialevalg, og må ikke i sit udseende virke skæmmende.
- 10.4. Der må ikke opbevares byggematerialer eller lignende på arealet nærmere amtsvej nr. 703 end 100m.

Boligbebyggelsesfri zone

For boligområdet sættes en byggelinie på 100 m fra vejmidten af amtsvej nr. 703. I zonen mellem denne byggelinie og amtsvejen må der ikke opføres bygninger eller dele af bygninger til boligformål.

Byggelinien er sat af hensyn til eventuelle støjgener fra vejen.

For planområdet skal Fyns Amts anbefalede grænse for støjniveau overholdes. Amtets anbefaling er 55 dBA for områder med helårsbeboelse.

Ved en afstand på 100 m fra vejmidten anses det ikke sandsynligt, at støjniveauet overstiger 55 dBA, idet overfladen af det mellemliggende terræn er blødt (med græs og anden beplantning). Desuden findes enkelte bygninger i zonen.

En ejer af en af parcellerne i planområdet kan altså ikke opnå tilladelse til at opføre bebyggelse til boligformål i zonen. Zonens afgrænsning kan ændres af kommunalbestyrelsen, hvis en detaljeret beregning i henhold til miljøstyrelsens beregningsmodel for vejtrafikstøj viser, at kravet om et maksimalt støjniveau på 55 dBA er opfyldt nærmere amtsvejen end 100m.

En sådan beregning kan ske på foranledning af en ejers ønske om at opføre bolig eller del af boligbebyggelse nærmere amtsvejen end 100m. Den ejer, der anmoder om at få foretaget en sådan udregning, må selv forestå udgifterne hertil.

Dyrehold

De to grunde, der delvis er beliggende i den boligbebyggelsesfrie zone, har mulighed for et mindre dyrehold af ikke erhvervmæssig karakter i størrelsesordenen én hest, et par får eller lignende. I tvivlstilfælde vedrørende denne bestemmelse kan der rettes henvendelse til Ullerslev Kommune, som kan anmode kommunalbestyrelsen om en konkret afgørelse.

Forudsætninger for ibrugtagen

§ 11

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før anlæg til individuel naturgasforsyning er etableret.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det nødvendige vej- og gangareal i området.

Retsvirkninger

§ 12

SERVITUTTER

- 12.1. Vedrørende servitutter, der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 13

OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves for matr.nr. 57^a og 23^f byplanvedtægt nr. 5 af 7. januar 1974.

§ 14

DISPENSATION

- 14.1. Kommunalbestyrelsen har kompetence til at meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at der ikke er tale om afvigelser i strid med lokalplanens principper.
- 14.2. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 15

PÅTALERET

- 15.1. Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Ullerslev kommune.

§ 16

KLAGEADGANG

- 16.1. Eventuelle klager over kommunalbestyrelsens afgørelse i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i "Lov om planlægning", hvortil der henvises.

Lokalplanens retsvirkninger:

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de 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 ændringer af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra d. 14. august 1996 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil d. 14. august 1997.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den d. 14 august 1996 via annonce i Østfyns Avis. Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

- 1) ejerne af ejendomme udenfor planens gyldighedsområder, og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
- 2) de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslag til lokalplaner,
- 3) de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen d. 14. august 1996 har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså d. 9. oktober 1996.

Når fristen på 8 uger er gået, skal kommunalbestyrelsen igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling.

Er der ikke kommet indsigelser, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser og/eller ændringsforslag kan vedtagelsen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

Endelig vedtagelse

Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af det offentliggjorte forslag som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter kommunalbestyrelsens skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før de pågældende er underrettet om ændringen og har fået lejlighed til at fremsætte bemærkninger til spørgsmålet inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede lokalplanforslag har været offentliggjort på ny.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der er fastsat af miljøministeren. Bekendtgørelsen skal bl.a. oplyse, om planen afviger fra det tidligere offentliggjorte forslag.

Kommunalbestyrelsen sender endvidere et eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse til:

- 1) enhver, der rettidigt har fremsat skriftlige indsigelser til planforslaget, og
- 2) foreningerne og myndighederne - som nævnt i den efterfølgende liste

Sluttelig lader kommunalbestyrelsen lokalplanen tinglyse på den ejendom, der er omfattet af planen.

Liste over foreninger og myndigheder der tilsendes et eksemplar af kommunalbestyrelsens bekendtgørelse af lokalplanen.

- Miljøministeriets Landsplanafdeling
- Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen
- Fyns Amt, Teknik- og Miljøforvaltningen, Miljø- og Arealforvaltningen
- Forsvarsministeriet
- Fyns Oldtid Hollufgård
- Det radikale Venstre, Ullerslev
- Jordbrugsdirektoratet
- Danmarks Naturfrednings Forening, Ullerslev Lokalkomité

Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, herunder evt. særstandpunkter:

Kommunalbestyrelsens møde den

Punkt:

J.nr.:

Lokalplan nr. 33

Særstandpunkter:

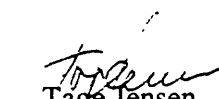
Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 14. august 1996.

Forslaget fremlægges offentlig i 8 uger fra den 20. august 1996.

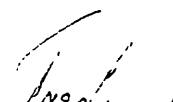
På kommunalbestyrelsens vegne.


Tage Jensen
Borgmester


Erik Johansen
Teknisk Chef

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ullerslev kommunalbestyrelse, den **13 NOV. 1996**


Tage Jensen
Borgmester


Erik Johansen
Teknisk Chef

Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan er sket ved annoncering i Østfyns Avis, den **20 NOV. 1996**

TINGLYSNING

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. 57^a og 23^f Ullerslev by, Ullerslev.

Ullerslev kommune, den **05 NOV. 1996**


Tage Jensen
Borgmester


Erik Johansen
Teknisk Chef

Bilag 1

Generelt om lokalplaner

Ved at udarbejde en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens udformning m.v.

Tilvejebringelsen af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen.

En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til realisering af de forhold, der er indeholdt i planen

En lokalplan består af en beskrivelse af planens formål, retningslinier og retsvirkninger samt kort og en redegørelse for forholdet til anden planlægning.

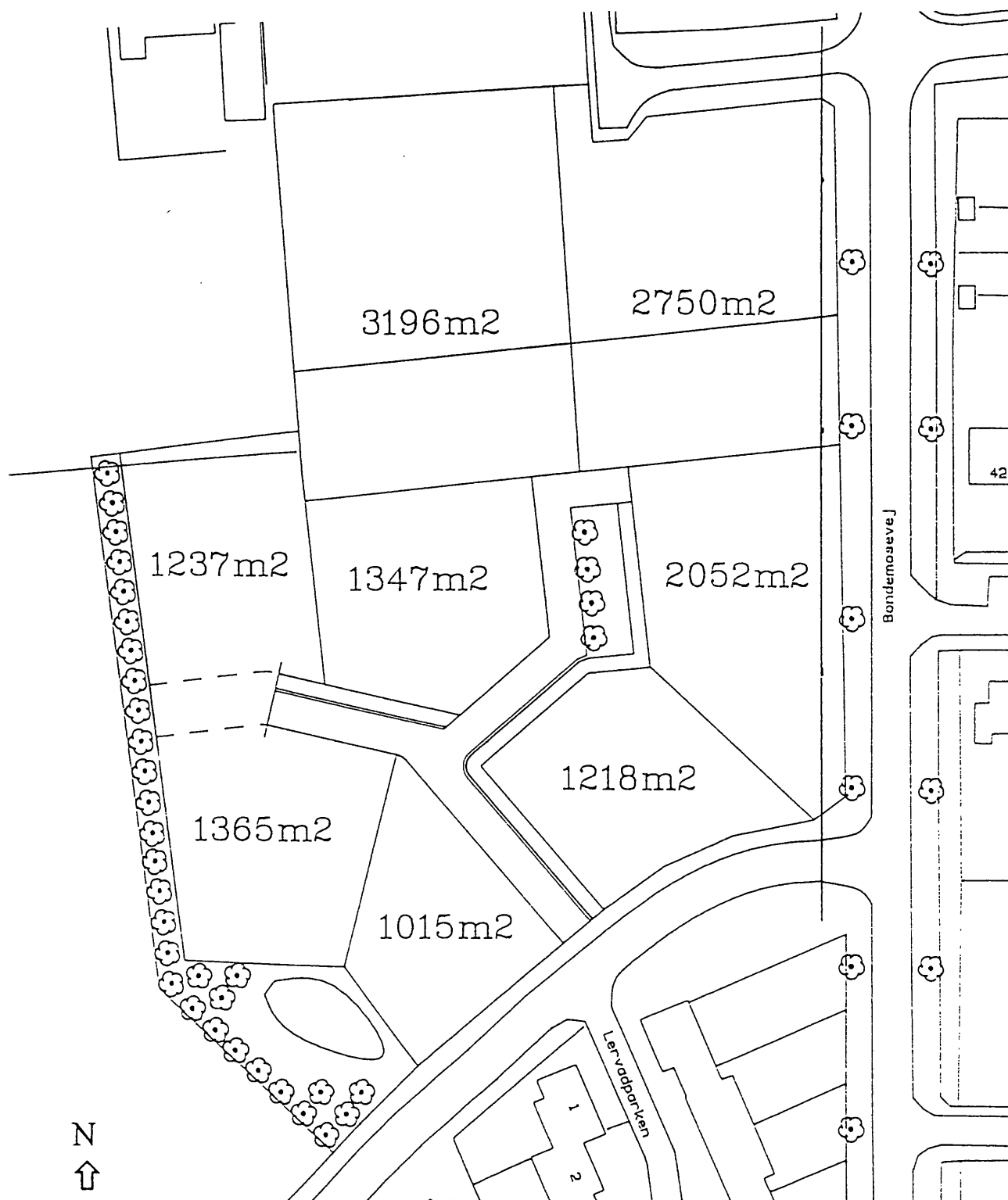
- Lokalplanredegørelsen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, planen omfatter.
- Lokalplanens retningslinier er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, planen omfatter.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, der er i strid med kommunens kommuneplan eller med amtets regionplan.

Bilag 2

Udstykningsforhold

Bebyggelsesplan



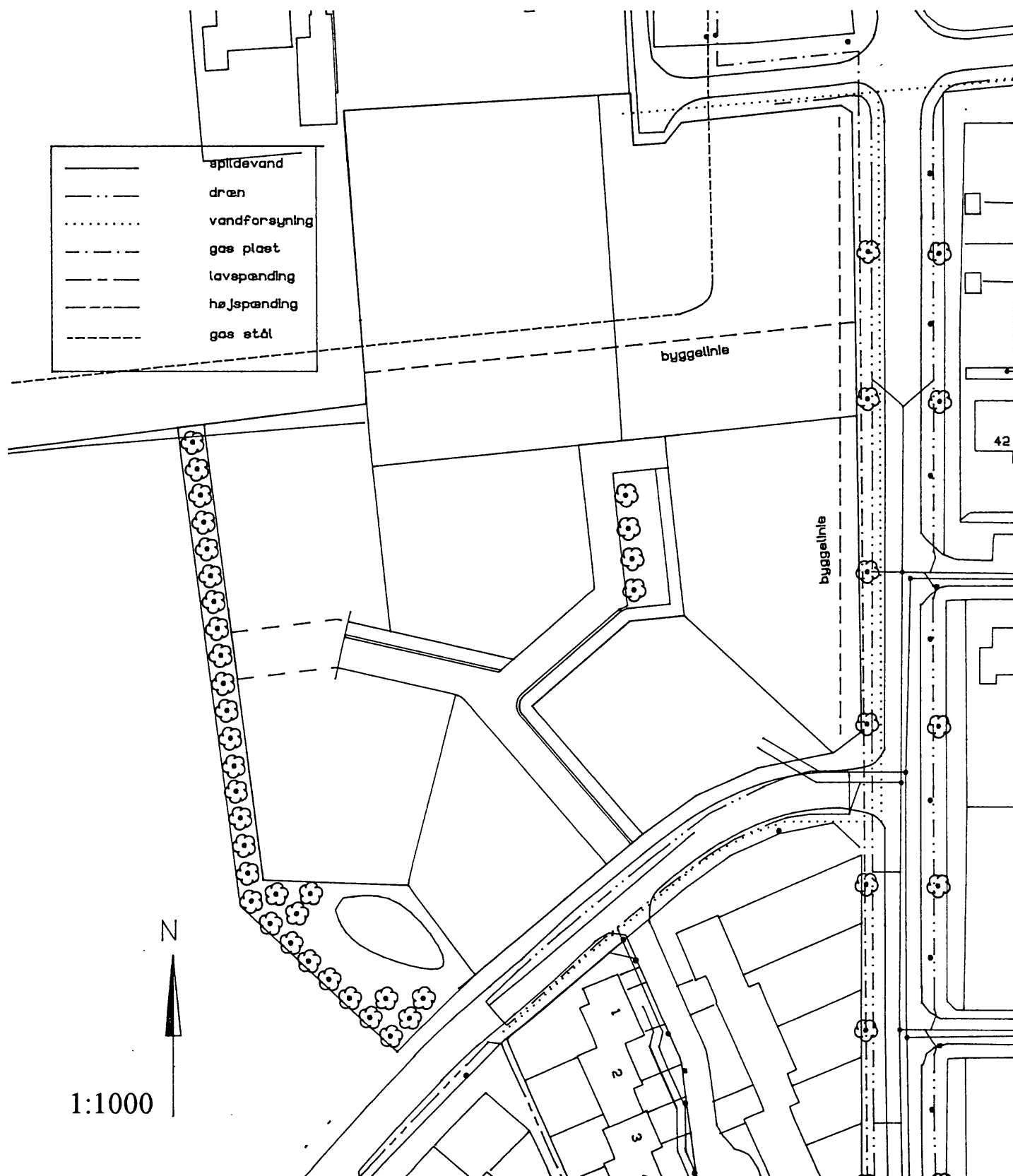
1:1000

De anførte grundstørrelser er vejledende

Bilag 3

Planområdets bindinger

Ledningsforhold



Bilag 4

Ejendomsforhold for planområdet

Del af matr.nr. 57a og 23 f Ullerslev by, Ullerslev

