



Ullerslev Kommune



Lokalplan nr. 49
Kirkebakken, Ullerslev by

Oktober 2006

Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 49
for et boligområde i Ullerslev By.
”Kirkebakken”

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LOKALPLANREDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen	side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 1
Lokalplanens retsvirkninger	side 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side 5
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 6
Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol	side 7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	side 9
§2	Område- og Zonestatus	side 9
§3	Områdets anvendelse	side 10
§4	Udstykning	side 10
§5	Ledningsanlæg	side 11
§6	Vej- og stiforhold	side 11
§7	Ubebyggede arealer	side 12
§8	Bebyggelsens omfang og placering	side 13
§9	Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	side 14
§10	Forudsætninger for ibrugtagen	side 15
§11	Tilladelse fra andre myndigheder	side 15

RETSVIRKNINGER

§12	Servitutter	side 15
§13	Dispensation	side 16
§14	Påtaleret	side 16
§15	Lokalplanens overholdelse	side 16
§16	Klageadgang	side 16
§17	Oprettelse af beboer-/ grundejerforening	side 16
§18	Vedtagelsespåtegning / Tinglysning	side 18

BILAG OG KORTBILAG

Lokalplanområdets afgrænsning
Lokalplanområdets områdeinddeling
Plantegning
Placering af carport
Placering af udestue/ vinterhave
Generelt om lokalplaner
Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser

Kortbilag 1
Kortbilag 2
Kortbilag 3
Bilag 1
Bilag 2
Bilag 3
Bilag 4

Lokalplanredegørelse:

Ullerslev Kommune fremlægger her et forslag til lokalplan for et nyt boligområde i Ullerslev By.

Lokalplanområdet er beliggende på matr. nr. 62a Ullerslev By, Ullerslev; 97a Ullerslev By, Ullerslev samt del af 13a Ullerslev By, Ullerslev.

Lokalplanområdet ligger placeret i Ullerslev by omkranset af Bondemosevej, Lundsager og Kirkekrogen, og er centralt placeret tæt ved skolen og indkøbsfaciliteter.

Se kortbilag 1.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Se kortbilag 2.

Baggrunden for lokalplanen:

Lokalplanens formål er at udlægge et område til tæt-lav boligbyggeri i form af dobbelthuse og fastlægge bestemmelser om byggeriets omfang, placering, beplantning mm., der sikrer et boligområde af høj kvalitet.

Lokalplanen inddeles i to områder, områderne BO og OF. Se kortbilag 2.

Inden for BO kan etableres i alt max 28 boliger udformet som tæt-lav boligbyggeri, opført som dobbelthuse, samt ét fælleshus.

Inden for OF kan der ikke udstykkes ejendomme, det skal bevares som grønt, offentligt område.

Lokalplanen skal sikre, at boligområdet får et "åbent" og grønt miljø, hvor Kirkestien bevares, og der fastlægges et større ubebygget areal til offentligt, grønt område, grænsende op til Kirkestien.

I forbindelse med områdets placering tæt på Ullerslev Kirke, skal afgrænsningen af bebyggelsesplanen tage hensyn til en sigtelinje fra kirken samt en kirkeomgivelsesfredning. Se kortbilag 3.

Lokalplanens forhold til anden planlægning:

Regionplan:

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005- udlagt til Kommuneplanlagt kommende byzoneområde.

Kommuneplan:

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området er udlagt til offentlige formål. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplanområdet er derfor omfattet af Tillæg nr. 11 til "Kommuneplan 1991-2001" og er i tillægget udlagt til boligområde samt offentligt område i Ullerslev By. For området er der fastlagt følgende bebyggelsesregulerende bestemmelser for indholdet i lokalplanen:

3.3.1 Boligområder BO:

Anvendelse

Områderne udlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt - lavt boligbyggeri samt fælleshus. Der er ikke mulighed for at indpasse erhverv som eksempelvis liberale erhverv eller øvrige erhverv inden for servicesektoren.

Der er dog mulighed for at indpasse bebyggelse til offentlige formål, herunder ældreboliger mv.

Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen af boligområdet sikres, at området fremstår varierende og oplevelsesrigt, dvs. med en blanding af boliger med grønne områder, med lege- og fritidsfaciliteter m.v.

Bebyggelses-%

Højst 30 % for ejendomme med tæt - lav bebyggelse.

Etageantal

Højst 1 etage.

Max. bygningshøjde

Højst 7,0 m over terræn.

Friarealer

Mindst 10 % af det samlede areal indenfor det lavt – tætte boligområde skal anvendes til fælles friarealer.

Parkering

Der skal sikres parkeringsarealer, således at der er mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig til rådighed.

Støjforhold

Området må ikke påføres et støjniveau som overskrider 45 dB(A) for vejtrafik.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone, men overføres ved vedtagelsen af lokalplan nr. 49 til byzone.

3.3.6 Områder til offentlige formål OF:

Anvendelse

Området skal anvendes til offentligt formål udlagt som grønt område.

Bebyggelses-%

Der må ikke bebygges indenfor området, dvs. der er en bebyggelses-% på 0. Der må indenfor området dog etableres mindre stråttækt bebyggelse orienteret mod eventuelt fårehold.

Etageantal

Højest 1 etage for den eventuelle stråttækte bebyggelse.

Max. bygningshøjde

Højest 3,5 m over terræn for den eventuelle stråttækte bebyggelse.

Støjforhold

Området må ikke påføres et støjniveau som overskrider 45 dB(A) for vejtrafik.

Parkeringsareal

På det med "P" markerede areal kan der med Fredningsnævnets tilladelse etableres parkeringsplads for Ullerslev Kirke. På området kan kun tillades parkering af personbiler. Fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o. lign. må ikke finde sted.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone, men overføres ved vedtagelsen af lokalplan nr. 49 til byzone.

Vejadgang:

BO skal vejtilsluttes Bondemosevej. Kirkestien skal bibeholdes som vejadgang til det offentlige, grønne område, OF.

Vandforsyningsplan:

BO ligger inden for Ullerslev Nordre Vandværks forsyningsområde og skal tilsluttes dette.

Grundvandsbeskyttelse:

Lokalplanområdet er ifølge Regionplan 2005- beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser samt et nitratfølsomt indvindingsområde.

Der må ikke inden for lokalplanområdet etableres anlæg eller foregå aktiviteter, der kan udgøre en risiko for drikkevandsmagasinet.

Landskabet:

Lokalplanområdet ligger på en skrånende grund med udsigt til Ullerslev kirke mod nordvest. Det skrånende landskab ønskes bevaret med en bebyggelsesplan, der tager hensyn til en sigtelinje fra kirken. Se kortbilag 3.

Varmeplan:

Området er ifølge kommunens varmeplan omfattet af fjernvarmeforsyning.

Spildevand:

BO:

Spildevand og regnvand skal, for de på kortbilag 3 retningsgivende 14 østlige beboelser samt fælleshus bortledes i separat system. Spildevandet herfra ledes til Ullerslev Rensningsanlæg og regnvandet ledes til kommunevandløbet Bondemoserenden.

Spildevand og regnvand skal, for de på kortbilag 3 retningsgivende 14 nordvestlige beboelser bortledes i fællessystem. Spildevand og regnvand herfra ledes til Ullerslev Rensningsanlæg.

Støj:

Lokalplanområdet må ikke påføres et støjniveau som overskrider 45 dB(A) for vejtrafik. Det antages, at afstanden til landevejen Odense-Nyborg, Odensevej, og den eksisterende bebyggelse på modsiden af lokalplanområdet sikrer, at niveauet for vejtrafikstøj ikke overskrides ved de enkelte boliger.

Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

Landbrugsloven:

Landbrugspligten søges ophævet i henhold til Landbrugslovens § 6.

Lov om forurennet jord:

Hvis der under bygge- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til § 71 i Lov om forurennet jord. Arealet registreres herefter som affaldsdepot.

Det fremgår af bemærkningerne til Lov om forurennet jord, at enhver, der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette Byrådet herom. Et areal, der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

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.

For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder.

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.

Bygherren bedes under alle omstændigheder at kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejder på arealet.

Det anbefales, at Byrådet i sin meddelelsespligt over for bygherre, jf. Museumslovens § 24, stk. 2, indbefatter Odense Bys Museers kommentarer til det i § 23, stk. 2 omtalte planmateriale i form af nærværende tekst.

Museet står naturligvis til rådighed med supplerende oplysninger.

ODENSE BYS MUSEER

VIDEN & FORMIDLING

Overgade 48

Postboks 285

5000 Odense C

Tlf. 6613 1372

Tlf. direkte 6614 8814 – 4645

Fax 6590 7376

Lov om Miljøvurdering:

Ullerslev Kommune har foretaget en screening i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet
- at planen ikke omfatter projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4

Afgørelsen har tillige været i høring hos andre berørte myndigheder samt offentliggjort i henhold til gældende regler.

Lokalplanens Retsvirkninger:

Efter Byrådets 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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger:

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, 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 fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 20. juni 2006 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 20. juni 2007.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag:

Offentliggørelsen af lokalplanforslaget er sket den 20. juni 2006 via annonce i Lokalavisen Nyborg. Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har Byrådet 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 den 20. juni 2006 havde borgerne m.fl. 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløb den 15. august 2006

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

Er der ikke kommet indsigelser, kan Byrådet 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 Byrådet foretage ændringer af det offentliggjorte forslag som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter Byrådets skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan Byrådets 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 Byrådet fastsat frist.

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

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

Byrådet 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 Byrådet lokalplanen tinglyse på den ejendom, der er omfattet af planen.

Liste over foreninger og myndigheder der tilsendes et eksemplar af Byrådets 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
- Menighedsrådet, Ullerslev Kirke
- Kirkeministeriet

Udskrift af Byrådets beslutningsprotokoller, herunder evt. særstandpunkter:

Byrådets møde den 12.6.2006 / 9.10.2006

Punkt: 595 / 622

J.nr. 01.02.05

Lokalplan nr. 49, Kirkebakken, Ullerslev By

Særstandpunkter: ingen

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 49

”Kirkebakken”



For et boligområde i Ullerslev By

2006

Ullerslev Kommune

Lokalplan nr. 49 for et boligområde i Ullerslev By. ”Kirkebakken”

Lokalplanens bestemmelser:

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

§ 1

Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanområdet til boligbebyggelse. (28 boliger samt et fælleshus).
- at skabe et boligområde med et grønt miljø.
- at udlægge et offentligt, grønt område, der i samspil med boligbebyggelsens udlagte grønne, fælles fri- og opholdsarealer skal sikre det ønskede grønne miljø.
- at bevare udsigten mod Ullerslev Kirke.
- at sikre kirkeomgivelsesfredningslinjen, angivet på kortbilag 3.
- at bevare Kirkestien samt et stiforløb, der forbinder Brugskrogen med Bondemosevej.
- at sikre placering af carport / udhus samt evt. udestue i tilknytning til boligbebyggelsen.

§ 2

Område- og Zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 62a Ullerslev By, Ullerslev; 97a Ullerslev By, Ullerslev samt del af 13a Ullerslev By, Ullerslev.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i to områder, nemlig boligområde (BO) og offentligt område (OF). Se kortbilag 2.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet inddeles i: se kortbilag 2

BO: Tæt-lav bebyggelse, 28 boliger samt ét fælleshus
OF: offentligt, grønt område, som ikke må udstykkes til bebyggelse. Der må indenfor området dog etableres mindre stråtekt bebyggelse orienteret mod eventuelt fårehold. På arealet på kortbilag 2 markeret med "P" må etableres parkeringsplads med Fredningsnævnets accept.

- 3.2 Inden for område BO er der ikke mulighed for at indpasse erhverv som eksempelvis liberale erhverv eller øvrige erhverv inden for servicesektoren.

Der kan ikke gives tilladelse til detailhandel inden for lokalplanområdet.

- 3.3 Med byrådets tilladelse kan der inden for BO gives mulighed for at indpasse bebyggelse til offentlige formål, herunder ældreboliger m.v.
- 3.4 Der må ikke inden for lokalplanområdet som helhed etableres anlæg eller foregå aktiviteter, der kan udgøre en risiko for drikkevandet.
- 3.5 Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstation eller lign. til kvarterets forsyning, når bygningen ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 meter over terræn.

§ 4

Udstykninger

- 4.1 BO:
Udstykningen må kun foretages i overensstemmelse med områdets anvendelsesplan, som vist retningsgivende på kortbilag 3.
- 4.2 OF:
Der må ikke foretages udstykning indenfor området.

§ 5

Ledningsanlæg

Lokalplanområdet som helhed:

- 5.1 El-ledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 5.2 Belysning af interne veje, parkeringspladser og stibelysninger inkl. Kirkestien skal udføres med parklamper med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på max. 3 m.
- 5.3 Boliger indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes et fælles antenneanlæg, der skal etableres indenfor lokalplanområdet. Udendørsantennener tillades ikke.

§ 6

Vej- og stiforhold

- 6.1 BO tilsluttes Bondemosevej.
- 6.2 OF tilsluttes Kirkestien.
- 6.3 Vejene udlægges med en bredde på 4,5 meter med forløb som vist retningsgivende på kortbilag 3, evt. med tilhørende mindre græsabat på begge sider.
- 6.4 Torvedannelsen, på kortbilag 3 beskrevet med ”T”, anlægges i en bredde på 8 meter belagt med belægningssten / brosten.
- 6.5 Vejene, vigepladser, manøvrepladser og stier i øvrigt må ikke anlægges med asfalt, men med belægningssten og brosten. Undtaget herfor er Kirkestien, som beskrives i § 6.6
- 6.6 Eksisterende Kirkesti skal bevares i eksisterende tracé i eksisterende belægning / grus.
- 6.7 Vejene skal afsluttes med manøvreplads, af hensyn til renovation, som vist retningsgivende på kortbilag 3 angivet med ”M”.
- 6.8 Vigepladserne, som vist retningsgivende på kortbilag 3 angivet med ”V”, anlægges med en diameter på 6 meter.

- 6.9 Fordelingspladsen, som vist retningsgivende på kortbilag 3 angivet med "F", anlægges med en diameter på 7,5 meter.
- 6.10 Stier inden for lokalplanområdet skal udlægges i en bredde på 1,5 -2 meter og anlægges som vist retningsgivende på kortilag 3.
- 6.11 Indenfor BO skal der for hver bolig indrettes parkeringsmulighed for 1,5 bil. Ved fælleshuset skal der anlægges parkeringspladser for minimum 14 biler.
- 6.12 Indenfor BO samt OF må fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o. lign. ikke finde sted på de enkelte ejendomme samt på fællesarealerne herunder vejarealer og vendepladser.

§ 7

Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal holdes i en ordentlig stand.
- 7.2 Mod Kirkekrogen skal kirkeomgivelsesfredningen for kirken respekteres. Se kortbilag 3. Der må inden for dette område ikke plantes med for kirken udsigtsødelæggende beplantning eller etableres andre forhold, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken uden Fredningsnævnets accept.
- 7.3 For hver bolig i BO skal der etableres et areal til privat have som vist retningsgivende på kortbilag 3. Haverne skal afgrænses af hækbeplantning og må max antage en højde på 1,8 meter. I hækkens vækstfase må etableres et fletheqn ved eventuelt terrasse i max højde på 1,6 meter inden for hækbeplantningen.
- 7.4 Der må ikke etableres hegn udover som beskrevet i § 7.3.
- 7.5 OF udlægges som offentligt areal til grønt område således, som vist på kortbilag 2. Indenfor området må der ikke etableres hegn med mindre, de er orienteret mod evt. fårehold. Området skal fremstå som et græstilsået grønt område med lavt voksende buske samt enkeltstående højstammede træer. Området skal tilplantes efter samlet plan i direkte sammenhæng med det udlagte fælles opholds- og friareal i område BO. Planen skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Indenfor området må etableres mindre stråtekt bebyggelse orienteret mod et evt. fårehold. På området på kortbilag 2 markeret med "P", må anlægges parkeringsplads ved indhentning af Fredningsnævnets accept.
- 7.6 Belysning af veje, stier og fællesarealer skal udføres således, der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanområdet.

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

Generelt for området:

Bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med princippet som vist retningsgivende på kortbilag 3. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn, så man bibeholder det kurvede landskab i området.

8.1 BO:

Bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med princippet som vist retningsgivende på kortbilag 3. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn, så det kurvede landskab i området bibeholdes.

Bebyggelsen indenfor området må kun bestå af tæt-lav bebyggelse opført som dobbelthuse efter princippet som vist retningsgivende på kortbilag 3. Der kan max opføres 28 boliger samt et fælleshus.

Bebyggelsesprocenten inden for området som helhed må ikke overstige 30 %.

Bebyggelsen må max. opføres i 1 etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,0 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Carporte og udhuse skal placeres ved og sammenbygges med boligerne. Se kortbilag 3 og bilag 1.

Eventuelle udestuer/vinterhaver skal placeres ved og sammenbygges med boligerne. Se bilag 2.

8.2 OF:

Området må principielt ikke bebygges, men udlægges til offentligt grønt område.

De i §§ 3.1 og 7.5 nævnte mindre stråtede bebyggelser orienteret mod eventuelt færehold må ikke opføres i større højde end 3,5 meter.

§ 9

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

BO:

- 9.1 Al bebyggelse skal fremtræde i god håndværksmæssig og arkitektonisk kvalitet.
- 9.2 Facaderne skal etableres i rødlig tegl.
- 9.3 Til tagdækning må kun anvendes cement- eller tegltagsten i rød farve.
- 9.4 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 23 og 40 ° og udføres som sadeltag på boligerne.
- 9.5 Garager/carporte skal sammenbygges med boligen som vist retningsgivende kortbilag 3 samt bilag 1.
- 9.6 Carporte/udhuse skal opføres i træ og/eller tegl. Tagbelægningen skal være den samme som på boligen. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være som på boligen, mellem 23 – 40 °. Taget udføres som vist retningsgivende på bilag 1.
- 9.7 Eventuelle udestuer/vinterhaver skal sammenbygges med selve boligen således, som nævnt i § 8 stk. 8.1 og som vist retningsgivende på bilag 2.
- 9.8 Udvendige bygningssider, herunder døre, vinduesrammer og mindre bygningsdele må kun fremtræde i materialernes naturfarve, sort, hvid eller jordfarver. Malede overflader skal ligeledes udføres i jordfarver eller sort og hvid.
- 9.9 Ved eventuel anvendelse af alternativ energi, er etablering af solfangeranlæg tilladt. Etableringen kan dog kun tillades, hvor det efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende på miljøet.
- 9.10 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 9.11 Beholdere til dagrenovation o. lign. skal anbringes i tilknytning til carport.

OF:

- 9.12 De evt. mindre bebyggelser orienteret mod fårehold skal opføres med facader i sortbejdsset træ.
- 9.13 Til tagdækning må kun benyttes stråtag.
- 9.14 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 – 55°.

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen

BO:

- 10.1 Ny bebyggelse i områderne må ikke tages i brug, før områderne er tilsluttet den lokale fjernvarmeforsyning.
- 10.2 Ny bebyggelse i områderne må ikke tages i brug før, der er etableret det nødvendige vej- og stiareal samt etableret offentligt grønt område, OF.

Lokalplanområdet som helhed:

- 10.3 Opvarmningssystemer, hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter, må ikke anvendes.

§ 11

Tilladelser fra andre myndigheder

- 11.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Byrådet (for vejanlæg f.eks. politiets samtykke). Lokalplanens virkeliggørelse er under forudsætning af Jordbrugskommissionens ophævelse af landbrugspligten.
- 11.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.
- 11.3 Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før Byrådet har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

Retsvirkninger:

§ 12

Servitutter

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

§ 13

Dispensation

- 13.1 Byrådet 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.
- 13.2 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan

§ 14

Påtaleret

- 14.1 Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Ullerslev Kommune.

§ 15

Lokalplanens overholdelse

- 15.1 Før bebyggelse eller ændret anvendelse skal der rettes henvendelse til Ullerslev Kommune for afklaring af, om lokalplanen vil blive overholdt, og om hvilke myndighedstilladelser, der i øvrigt skal indhentes.

§ 16

Klageadgang

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

§ 17

Oprettelse af beboer- / grundejerforening

- 17.1 BO:
Når ca. 50 % af arealet er bebygget, eller når Byrådet måtte kræve det, skal der oprettes en beboer- / grundejerforening med medlemspligt for alle

lejere/ejere indenfor området.

- 17.2 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område herunder administration, drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles opholds- og friarealer indenfor BO.
- 17.3 Beboer- / grundejerforeningen skal bl.a. forestå, også økonomisk, den nødvendige renholdelse samt vedligeholdelse af de i BO udlagte fælles opholds- og friarealer.
- 17.4 Vedtægter for ovennævnte beboer- / grundejerforening skal godkendes af Byrådet.

§ 18

VEDTAGELSESPÅTEGNING

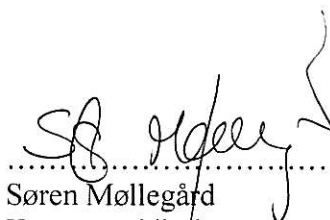
I henhold til § 24 i Lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget på Byrådets møde 12.6.2006

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 20.6.2006.

På Byrådets vegne.



Erik Christensen
Borgmester



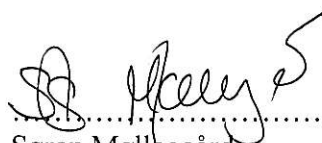
Søren Møllegaard
Kommunaldirektør

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

Ullerslev Byråd, den 9.10.2006



Erik Christensen
Borgmester



Søren Møllegaard
Kommunaldirektør

Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan er sket ved annoncering i Lokalavisen Nyborg den 31.10.2006

Tinglysning

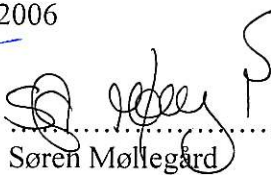
Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr.62a Ullerslev By, Ullerslev; 97a Ullerslev By, Ullerslev samt del af 13a Ullerslev By, Ullerslev

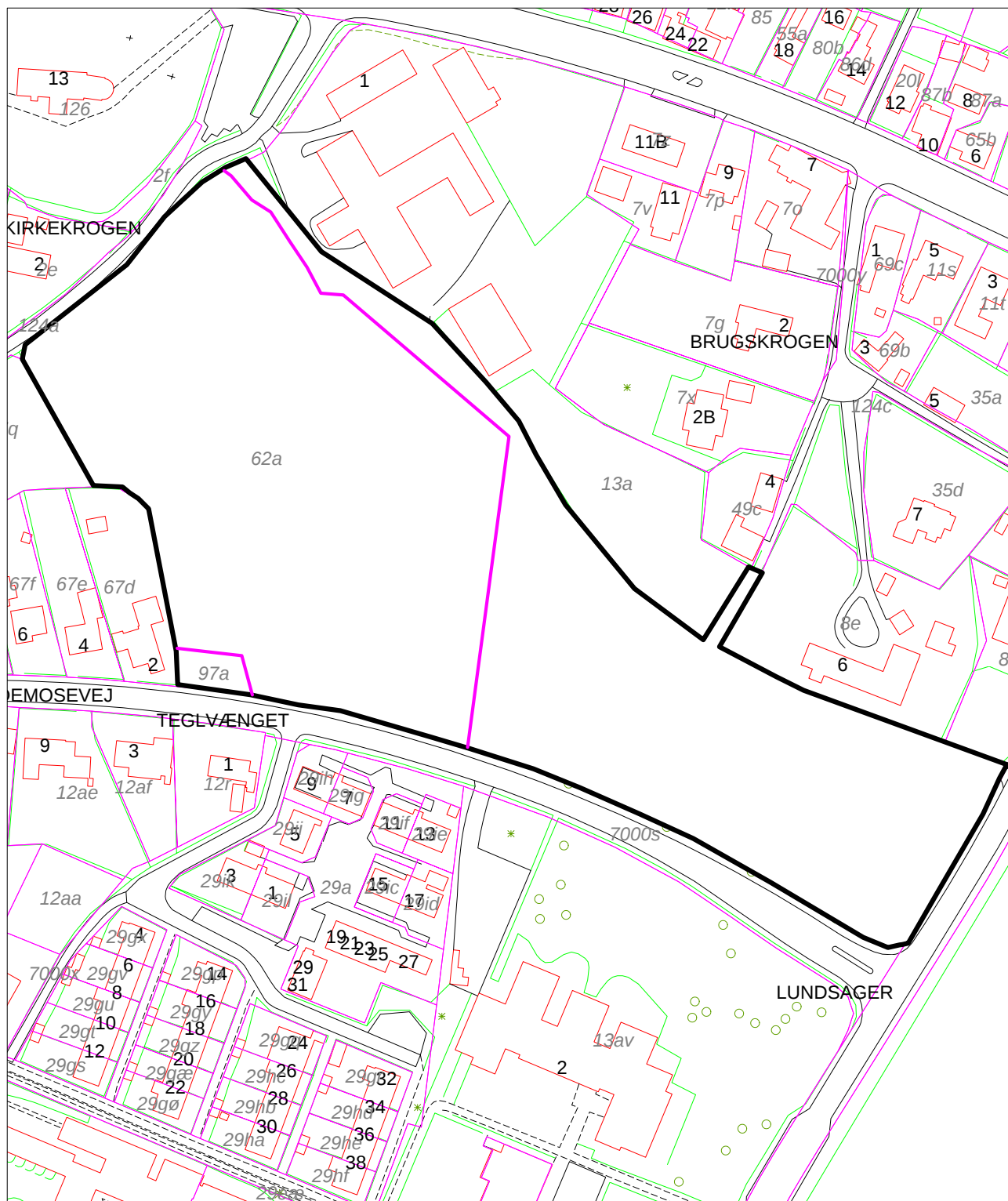
Ullerslev Kommune, den 31.10.2006



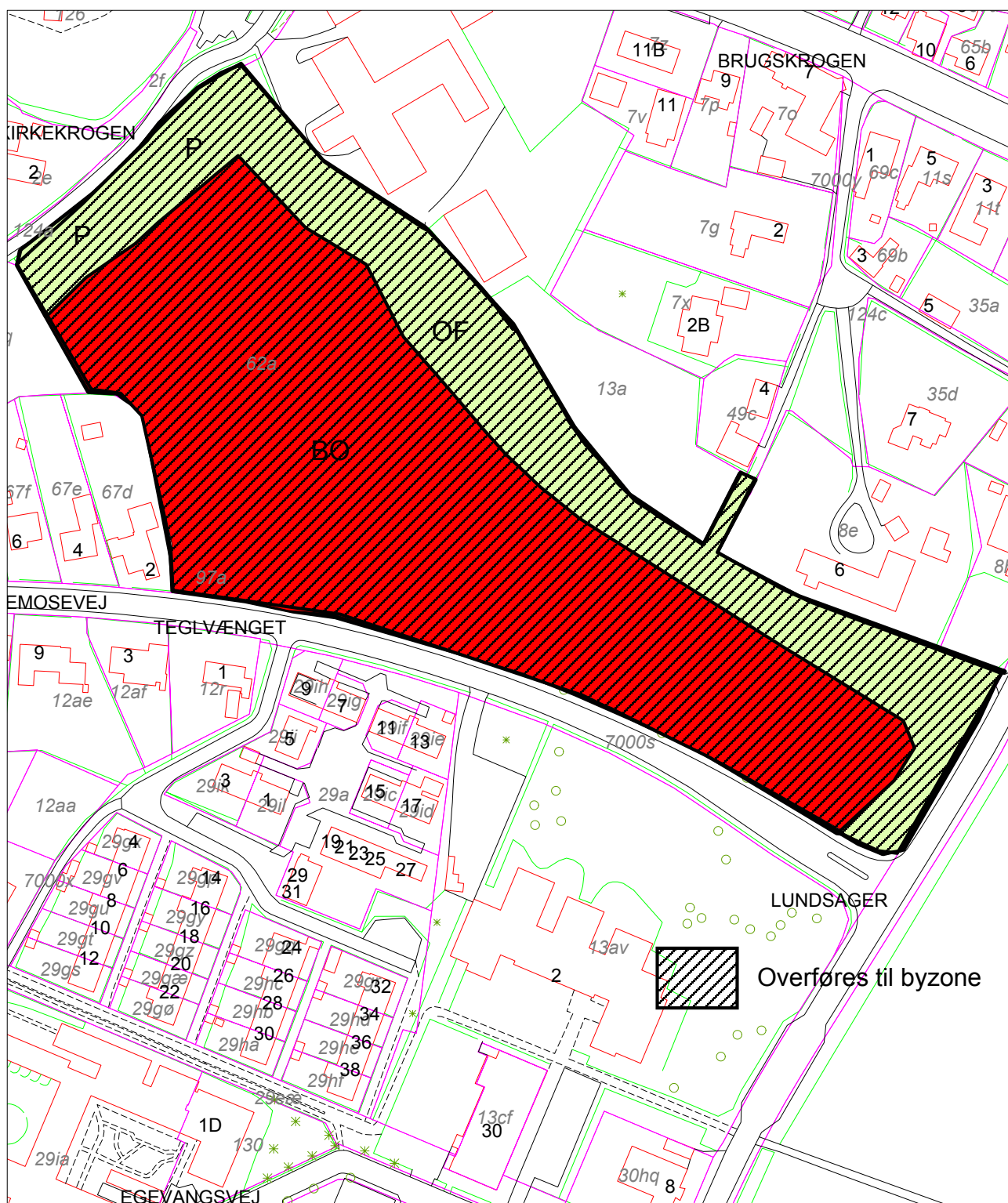
Erik Christensen
Borgmester



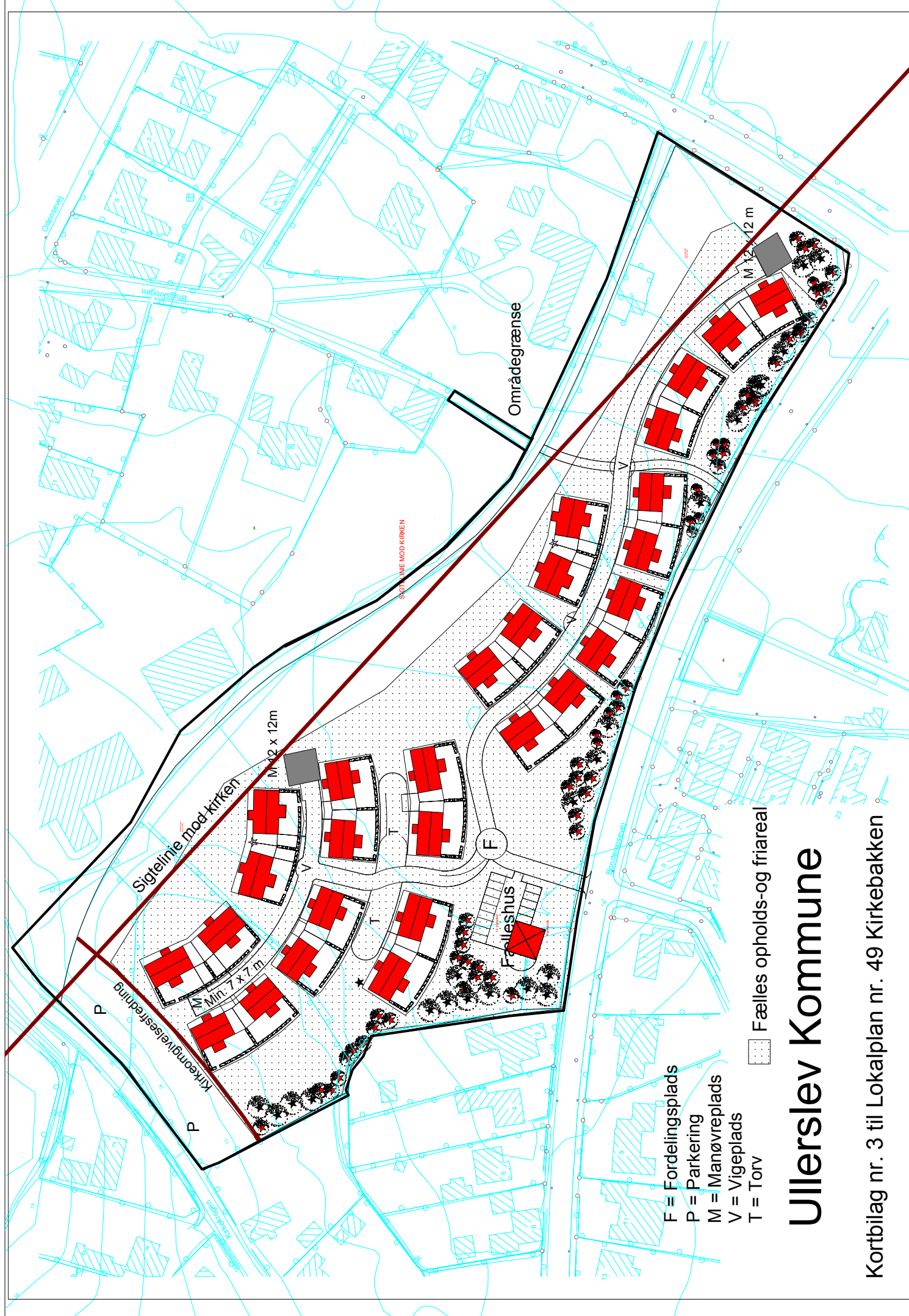
Søren Møllegaard
Kommunaldirektør



Emne Kortbilag nr. 1 områdeafgrænsning Lokalplan nr. 49 Kirkebakken	Tegn. nr.:
Ullerslev Kommune Egevangsvej 2 - 5540 Ullerslev Fax: 63 35 11 79 Telefon: 63351118 E-mail: is@ullerslev.dk	Initial: is
	Dato: 13-09-2006
	Rev.:
	Mål: 1:2000



Emne Kortbilag nr. 2 områdeinddeling Lokalplan nr. 49 Kirkebakken	Tegn. nr.:
 Ullerslev Kommune Egevangsvej 2 - 5540 Ullerslev Fax: 63 35 11 79 Telefon: 63351118 E-mail: is@ullerslev.dk	Initial: is Dato: 13-09-2006 Rev.: Mål: 1:2000

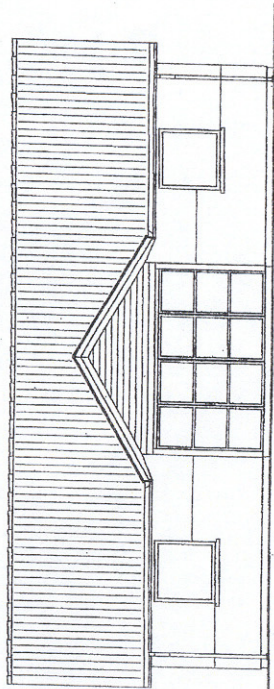


Bilag nr. 1

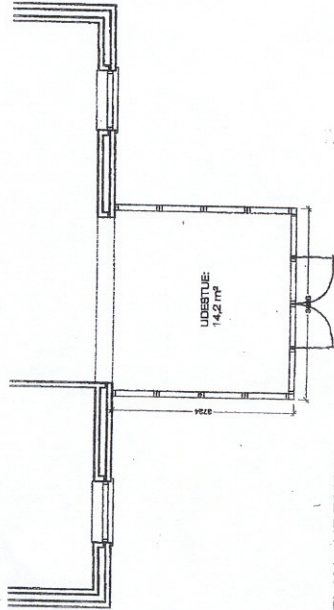
Lokalplan nr. 49 Kirkebakken



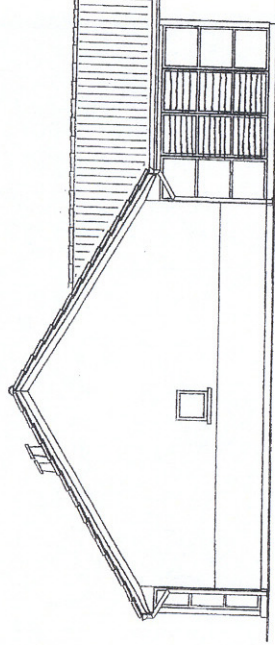
Ullerslev Kommune



HAVEFACADE - UDESTUE.



PLAN - UDESTUE



GAVLFACADE

UDESTUE:

TAGKONSTRUKTION:

Røde tagsten på gitterspær

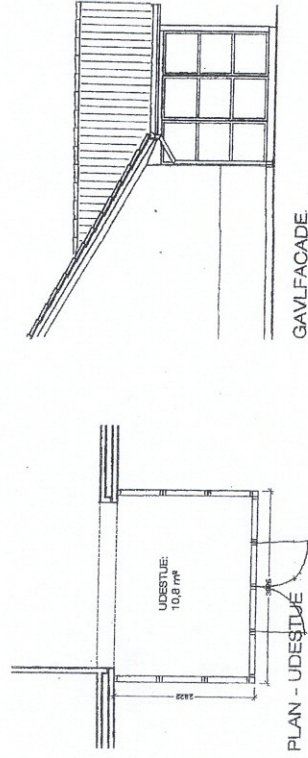
OVERGAVL:

Vandret klinkbeklædning

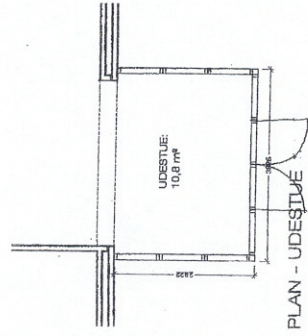
FACADER:

Glasfacadeelementer kombineret med klinkbeklædt facadeelement

FORSLAG TIL UDESTUE



GAVLFACADE



PLAN - UDESTUE

ALTERNATIV TYPE, 3-FAGS

Bilag nr. 2 til Lokalplan nr. 49 Kirkebakken Ullerslev Kommune

BILAG 3

Generelt om lokalplaner

Ved at udarbejde en lokalplan kan Byrådet 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 4

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

tidsrum områdetype (faktisk anv.)	Mandag – Fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag kl. 07.00 - 14.00	Mandag - Fredag kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
1. Erhvervs- og industri-områder.	70	70	70
2. Erhvervs- og industri-områder med forbud mod generende virksomheder.	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne).	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3		

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Kilde: Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder"