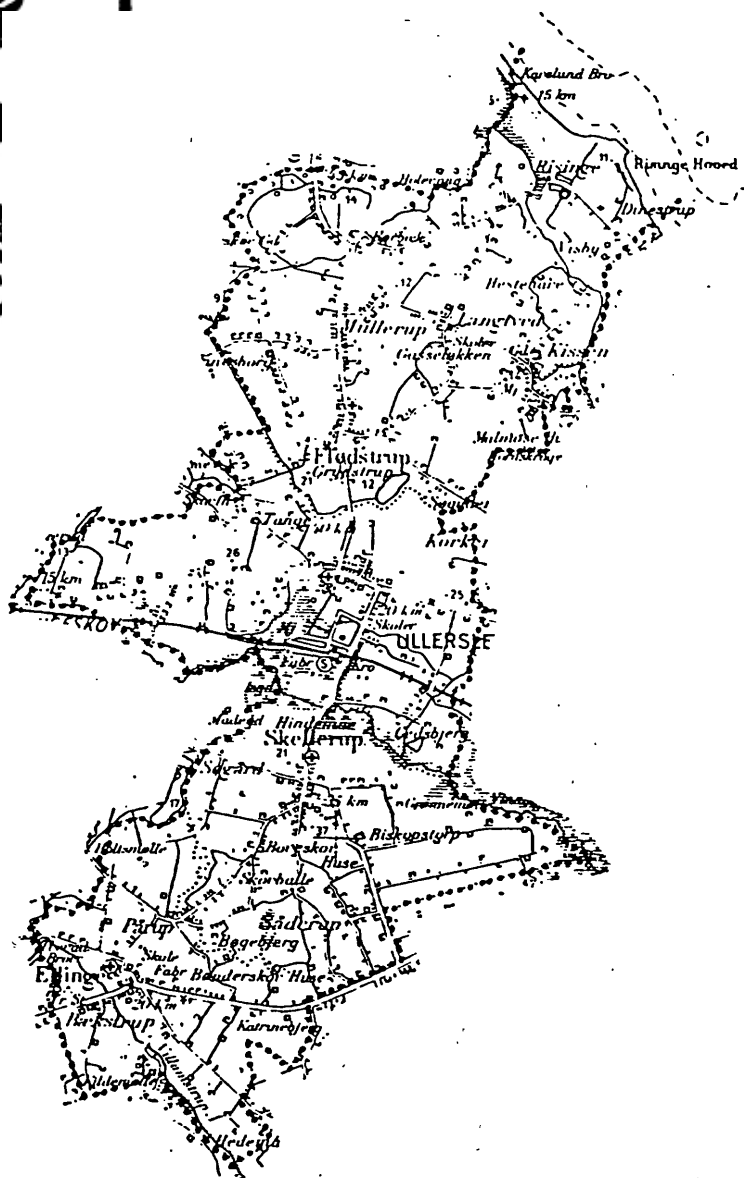


ULLERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN

NR.19



FOR ET SERVICEOMRÅDE I

ULLERSLEV BY

AUGUST 1988

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	side	2
§ 2	Område og zonestatus	side	2
§ 3	Områdets anvendelse	side	2
§ 4	Udstykning	side	3
§ 5	Vej- og Stiforhold	side	3
§ 6	Ledningsanlæg	side	4
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	side	4
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	side	5
§ 9	Ubebyggede arealer	side	5
§ 10	Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	side	6
§ 11	Grundejerforening	side	6
§ 12	Eventuelle Myndighedstilladelser	side	6
§ 13	Ophævelse af ældre lokalplan	side	7
§ 14	Vedtagelsespåtegning	side	7

LOKALPLANENS KORT

Kort over området, der viser lokalplanens afgrænsning	bilag	1
Vejprofil	bilag	2
perspektiv	bilag	3

ULLERSLEV KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 19
FOR
SERVICEOMRADE I ULLERSLEV

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1986), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1, nævnte område.

§ 1

LOKALPLANENS FORMAL

- 1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplan er, at udlægge et nyt lokalt erhvervs- og centerområde i Ullerslev.

§ 2

OMRADE- OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på vedlagte kortbilag, og omfatter følgende matr. nre.: matr. nr. 11-aæ og del af matr. nr. 11-b Ullerslev by Ullerslev, samt alle parceller, der efter 1. august 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Hovedparten af området er beliggende i byzone og skal fortsat bevares i byzone. Den østlige del af området langs forlægningen af amtslandevej 707 er beliggende i landzone.
- 2.3 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 med priksignatur viste område fra landzone til byzone.

§ 3

OMRADETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til servicevirksomhed, engros-handel,, kontorer, klinikker, offentlige formål, lager, restaurant samt lignende formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn hører til i området.

Der må ligeledes i tilknytning til ovennævnte virksomheder etableres en bolig for indehaver eller bestyrer med tilknytning til den pågældende erhvervsvirksomhed.

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: værksteds- og fabrikationsvirksomhed eller vognmandsforretning.

Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en virksomhed.

Der må ikke i området ske handel med dagligvarer.

- 3.2 Inden for området, kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn, og når den udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4

UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning af området vil ske løbende, afhængigt af de enkelte virksomheders arealbehov. Udstykningen af området skal principielt foretages som vist på kortbilag nr. 1.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 1200 m² og større end 4500 m².
- 4.3 Grunde må ikke udstykkes med en grundlængde/bredde, der er under 30 m.
- 4.4 Til eksisterende virksomheder, der er etableret i kommunen, kan der tillades udstykket et større grundareal end 4500 m² i forbindelse med en flytning og udvidelse af virksomheden.

§ 5

VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Adgang til området skal ske fra kommunevej nr. 108 Østervej. Vejen forlænges som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.2 Østervej udlægges med en bredde på 11 m og med et tværprofil som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3 Vængerne C-D, E-F og G-H, som vist på kortbilag nr. 1 udlægges i en bredde på 8 m med 6 m brede kørebaner og 1 m brede græsrbatter.

- 5.4 Der er i henhold til vejlovgivningen fastsat særlige adgangsbestemmelser og udlagt byggelinier langs landevej 703 (Nyborgvej) samt byggelinier langs den planlagte forlægning af landevej 707 (Refsvindinge-Ullerslev). Desuden er der fastsat særlige adgangsbestemmelser langs den planlagte forlægning af landevej 707.
- 5.5 Eksisterende adgange fra området til landevej 703 Odense - Nyborg nedlægges, når arealerne overgår til erhvervsformål.

§ 6

LEDNINGSANLÆG

- 6.1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.2 Højst 45 % af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
- 7.3 Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Skorstene og antenner kan opføres med en større højde dog max. 15 m.
- 7.4 Der må ikke opføres bebyggelse inden for de viste byggelinier langs "Nyborgvej" og "forlægning af Svendborgvej". På arealet må der ikke foretages væsentlige terrænreguleringer. Det grønne areal kan beplantes med opstammede træer og græs eller lave buske.
- 7.5 På grundene langs landevej 703 "Nyborgvej" og "forlægning af Svendborgvej", skal hovedbebyggelsen placeres parallelt med landevejen, og placeres i byggelinien 20 m fra vejskel. (Se eksempel på vedhæftede kortbilag nr. 1.). Da det grønne område ved udstykningen skal tillægges grundene, men ikke må bebygges eller anvendes til oplagsplads, er der ved beregning af det bebyggede areal tilladt at medregne det grønne område med 50 %.
- På det grønne område kan der tillades indrettet parkeringspladser. Parkeringsarealerne må ikke etableres nærmere vejskel end 7,5 m.
- 7.6 Der må ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 5 m fra vejskel langs Østervej og vængerne C-D, E-F og G-H.
- 7.7 Mod lokalplanområdets vestlige grænse mod den eksisterende boligbebyggelse må bebyggelse ikke opføres nærmere skel end 5 m.

- 7.8 Eventuelle nye boliger i området må ikke opføres nærmere end 75 m fra vejmidten af den kommende forlægning af landevej 707.

§ 8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Skilte og reklamer, der ikke er opsat på bygninger, må kun opstilles med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader, må ikke anvendes reflekterende materialer, eller materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9

UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Belysning af vejarealer, øvrige færdselsarealer, parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder, må kun udføres med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 4,0 m.
- 9.2 Der udlægges areal til 2 m brede beplantningsbælter på ejendommene langs vejene C-D, E-F og G-H, som vist på kortbilag nr. 1 og 2.
Beplantningsbælterne skal bestå af en række højstammede træer med en indbyrdes afstand på højst 8 m, samt af en bundbeplantning af græs og lave buske. Beplantningsbælterne skal udgøre en helhed som vist på kortbilag nr. 3.
Vedligeholdelsen af såvel beplantningsbælter som græsrabatter skal foretages af de enkelte erhvervsvirksomheder.
- 9.3 Eventuel hegning mod vejene C-D, E-F og G-H, skal af hensyn til indtrykket af de i stk. 4 nævnte beplantningsbælter ske i en afstand af mindst 3 m fra vejskel.
- 9.4 Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentligt udseende, ligesom der skal være en passende orden ved oplagring af materialer og lignende. Græsrabatter (jfr. § 5, stk. 4) og beplantningsbælter, må ikke bruges til oplagsplads.
- 9.5 Langs områdets vestlige grænse mod den eksisterende boligbebyggelse skal der etableres et 2 m bredt beplantningsbælte bestående af en blanding af træer og sirbuske.
Eksisterende hække og beplantning på naboejendomme skal respekteres.
- 9.6 Kommunalbestyrelsen henstiller, at der iøvrigt plantes træer, hvor dette er muligt.

§ 10

FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før de i § 9, stk. 4 og 5 nævnte beplantningsbælter er etableret. Bestemmelsen vedrører kun den del af beplantningsbælterne, der ligger ud for/på den erhvervsejendom, hvorpå den pågældende bebyggelse agtes taget i brug.
- 10.2 Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Ullerslev Kommunale Fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted medmindre virksomheden kan udnytte egen spildvarme.

§ 11

GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør af kommuneplanloven og anden lovgivning kan henlægges til grundejerforeningen.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12

EVENTUELLE MYNDIGHEDSTILLADELSER

- 12.1 I et bilag til miljøbeskyttelseslovens kap. 5, er nævnt hvilke virksomheder, der kræver godkendelse i henhold til lovens kap. 5, og hvilke virksomheder, der ikke kræver denne godkendelse, såfremt de anlægges i overensstemmelse med en gyldig lokalplan, der udlægger området til erhvervsvirksomhed.

For førstnævnte virksomhedstyper gælder det, at disse ikke må etableres og at eksisterende virksomheder ikke må udvides eller ændres bygningsmæssigt, eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget belastning af omgivelserne, før etableringen, udvidelsen eller ændringen er godkendt i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

For sidstnævnte virksomhedstyper gælder det, at en udvidelse eller ændring kan bevirke, at der skal søges godkendelse for virksomheden som helhed, såfremt udvidelsen eller ændringen vil medføre en overskridelse af de "for enkelte virksomhedstyper fastsatte kvantitative grænser".

- 12.2 Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

§ 13

OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN

- 13.1 Den under 14. februar 1981 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 12 for et tæt-lav boligområde i Ullerslev september 1980 ophæves for matr. nr. 11-æ Ullerslev by Ullerslev.

§ 14

VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af Ullerslev kommunalbestyrelse den 7. september 1988.

På kommunalbestyrelsens vegne

.....
Niels Peter Madsen
borgmester

.....
Erik Johansen
kommuneingeniør

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 14. december 1988

På kommunalbestyrelsens vegne

.....
Niels Peter Madsen
borgmester

.....
Erik Johansen
kommuneingeniør

3. Dato for offentliggørelse af kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 19.

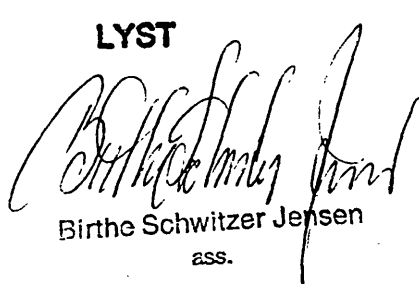
den 28. december 1988

4. Tinglysning:

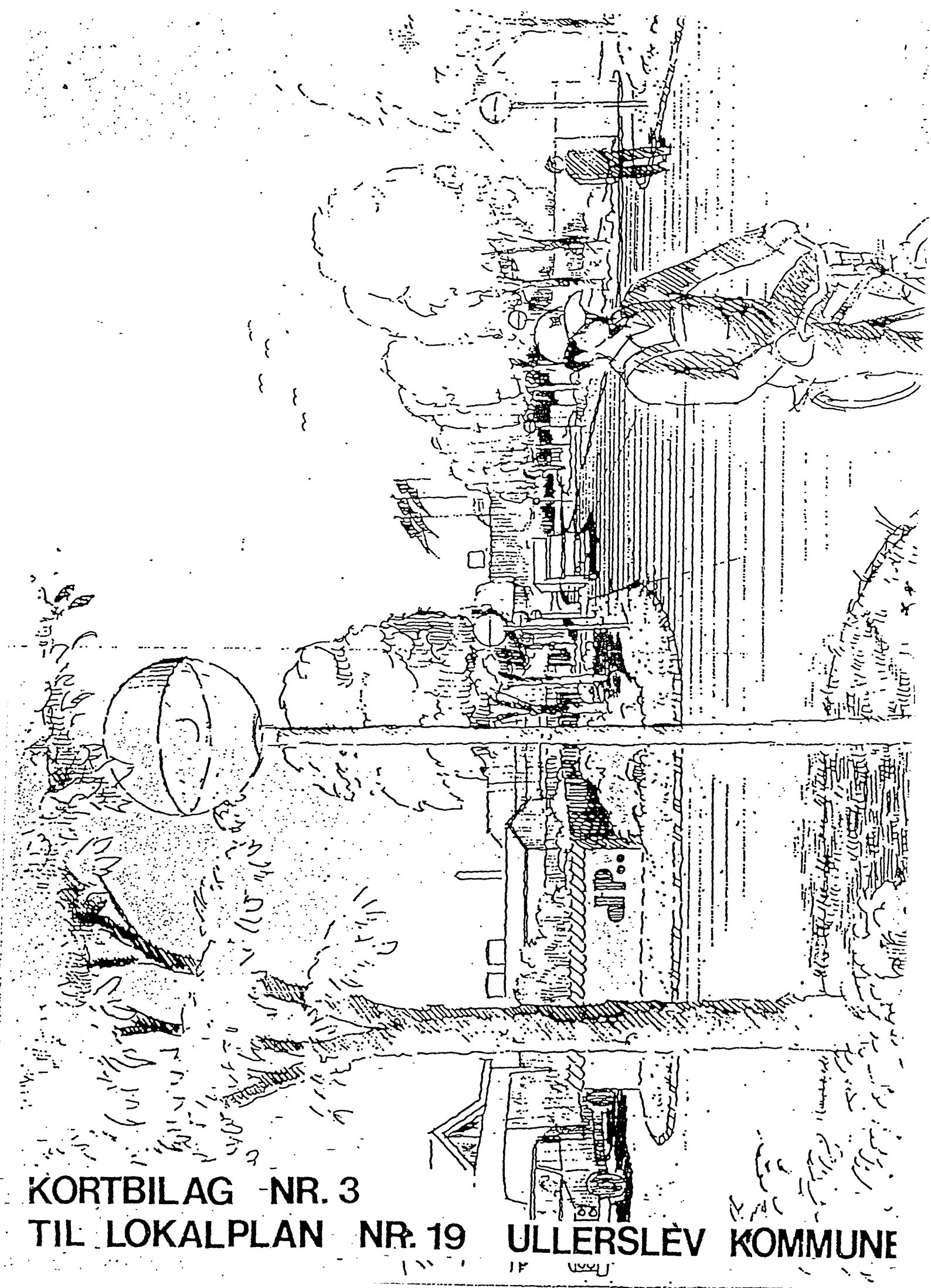
INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEI I NYBORG

21.12.88. 08783

LYST

 B/ch

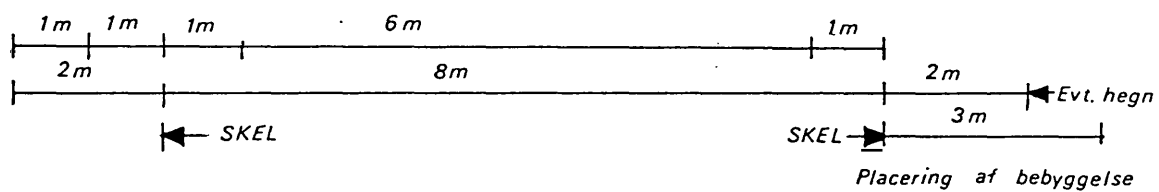
Birthe Schwitzer Jensen
ass.



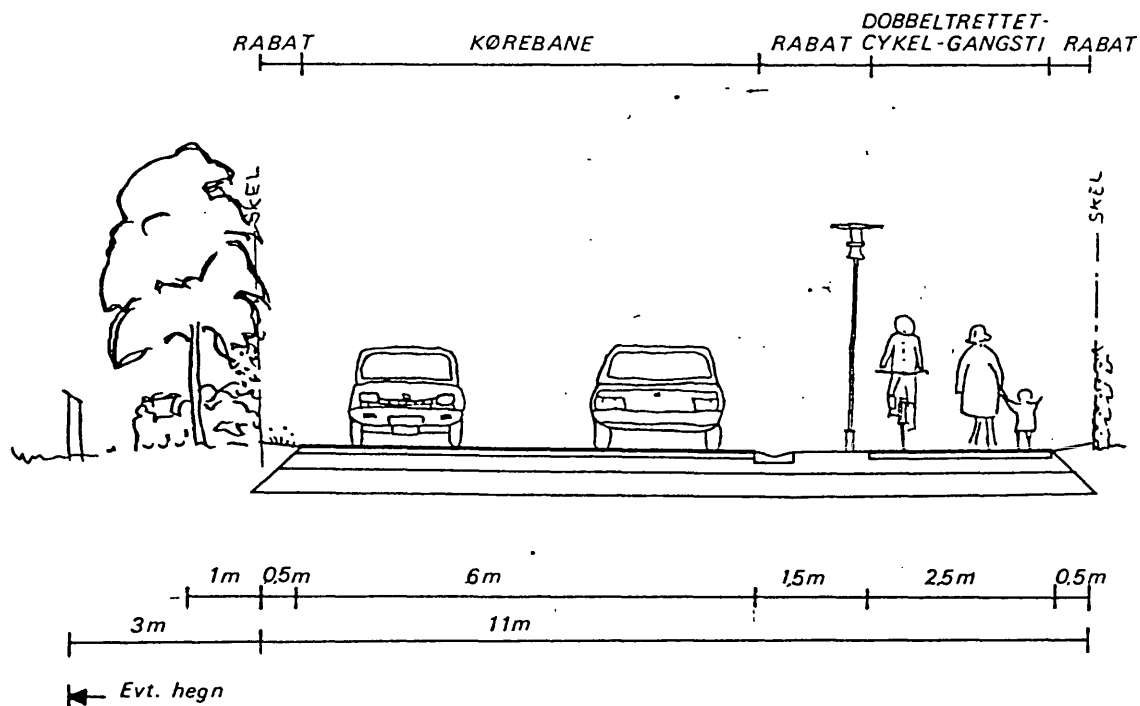
KORTBILAG - NR. 3

TIL LOKALPLAN NR. 19

ULLERSLEV KOMMUNE



TVÆRPROFIL AF VÆNGER



TVÆRPROFIL ØSTERVEJS FORLÆNGELSE

KORTBILAG NR. 2

TIL LOKALPLAN NR. 19 ULLERSLEV KOMMUNE

