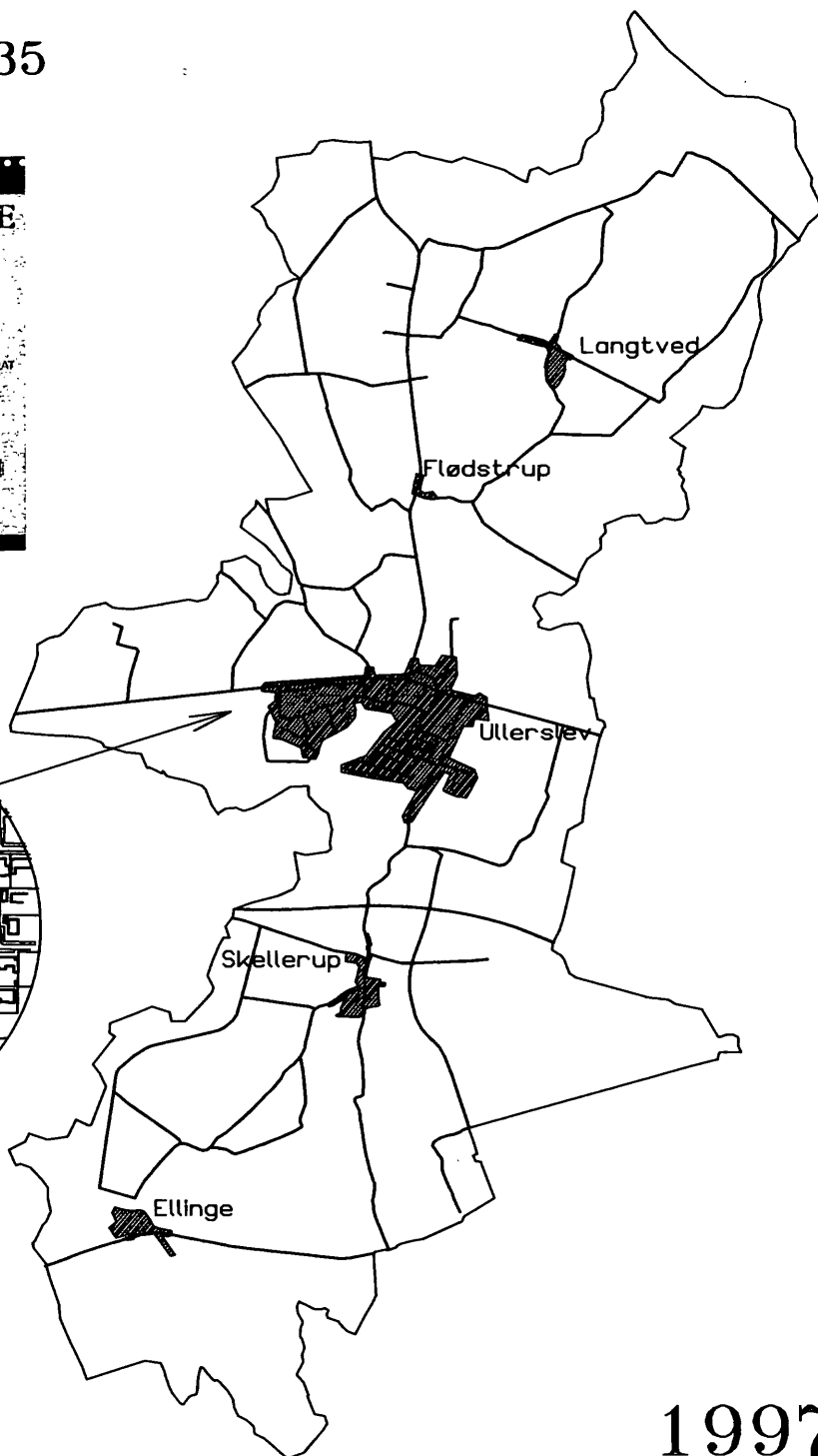
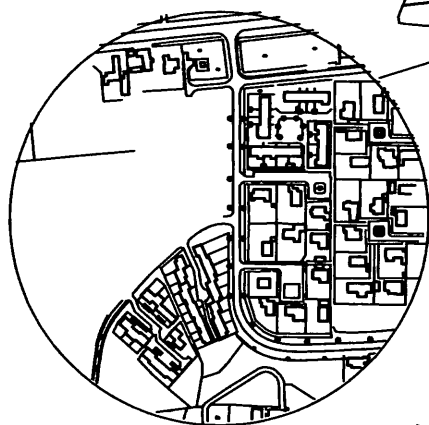




N-800

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 35



1997

For et boligområde i Ullerslev by's vestlige del

Ullerslev Kommune
Lokalplan 35
For et beboelsesområde i Ullerslev by's vestlige del

Indholdsfortegnelse	side
Lokalplanredegørelse	1
Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	3
Lokalplanen	7
Formål	7
Område og zonestatus	7
Områdets anvendelse	7
Udstykninger	7
Ledningsanlæg	8
Vej og stiforhold	9
Ubebyggede arealer	9
Bebyggelsens omfang og placering	10
Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	10
Forudsætninger for ibrugtagen	10
Retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning	12
Bilag og Kortbilag	
Generelt om lokalplaner	bilag 1
Ejendomsforhold	kortbilag 1
Udstykningsplan	kortbilag 2
Bindinger på planområdet	kortbilag 3
Udformning af torv	Tegning 2

Redegørelse

Ullerslev kommunalbestyrelse fremlægger her et forslag til lokalplan for et nyt boligområde på en del af ejendommen matr.nr. 57^a Ullerslev By, Ullerslev beliggende nordvest 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 17 grunde alle over 1000m². Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone.

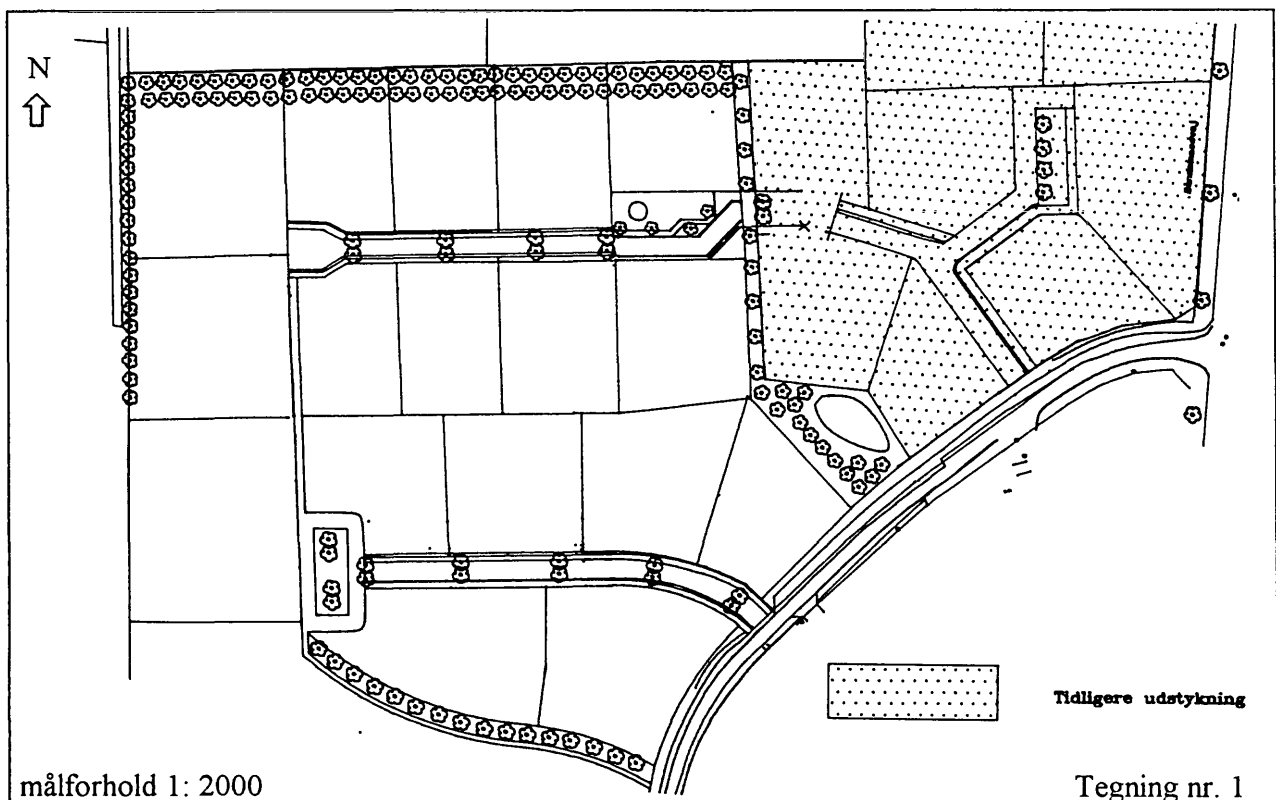
Baggrunden for lokalplanen

I den senere tid har der været en større efterspørgsel på store bygge-grunde. Lokalplanarealet er afslutningen på Ullerslev Vest, og ligger direkte ud mod det åbne land. Lokalplanarealet er derfor velegnet til større udstykninger. 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

Lokalplanen bliver udlagt til et åben-lavt parcelhusområde. Der er i planen lagt op til at lokalplanområdet udstykkes til 17 grunde. 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 fremtræden.

Ubebyggede arealer



I lokalplanområdet skal der etableres et areal, 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. Se tegning nr. 1.

Mindre ændringer i forhold til den på kortbilag 2 viste bebyggelsesplan må forekomme sålænge lokalplanens bestemmelser overholdes. Mindst 10 % af det samlede areal skal dog anvendes til fælles friarealer.

Belægninger

Ved anlæggelsen af lokalplanområdets fælles arealer foreslås følgende belægninger anvendt:

S-sten:	på overgangen ml. kørebaner og opholdsarealer
Græsarmeringssten:	på rabatter
Fortovsfliser og brosten:	på fortov
Græs:	øvrige fællesarealer

Beplantning på fællesareal: løvtræer

Eksisterende beplantning

Kommunen har på et tidligere tidspunkt etableret et 10 m bredt beplantningsbælte på lokalplanarealets nordlige grænse. Beplantningsbæltet blev etableret for at skærme af for amtsvejen (landevej 703) se kortbilag 3. Kommunalbestyrelsen ønsker at beplantningsbæltet bevares. Beplantningsbæltet bliver en del af de nordlige udstykninger, og det bliver lodsejernes forpligtelse at vedligeholde og pleje beplantningen.

På lokalplanområdets nordvestlige grænse er et gammelt jorddige og et hegn af meget høje løvfældende træer. Dette hegn har en landskabelig værdi for området, og derfor ønsker kommunalbestyrelsen, at hegnet og jorddiget bevares. Hegnet må derfor ikke ændres eller nedrives uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanens retningslinier

Ifølge regionplanen for Fyns Amt er Ullerslev primær byvækstby.

Støj

Af regionplanen fremgår det, at der ikke må udlægges arealer til støjfølsom anvendelse nærmere end 450 m fra jernbanen. Lokalplanområdet ligger udenfor de nødvendige afstande for overholdelse af Regionplanens fastlagte støjkrav fra jernbaner. Endvidere ligger lokalplanområdet i niveau med jernbanen. Kommunalbestyrelsen vurderer derfor, at støjkravene i Regionplanen overholdes.

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%.

Etageantallet må højst være 1,5 og bygningshøjden max 8,5 over terræn.

Varmeplan

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

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

Landbrugspligt

Lokalplanområdet anvendes i dag som landbrugsjord og er omfattet af landbrugspligten. Lokalplanen forudsætter en ophævelse af landbrugspligten. En ansøgning om ophævelse af landbrugspligten skal rettes til jordbrugskommisionen.

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

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 9.juli 1997 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil d. 9.juli 1998.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den d. 9. juli 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. 9. juli 1997 har borgerne 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså d. 3. september 1997.

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. 34

Særstandpunkter:

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

Området og områdets anvendelse

§ 2

OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 57 a Ullerslev by, Ullerslev, samt alle parceller der derefter udstykkes herfra. Lokalplanområdet udgør 2.8 ha.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 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. Der kan ikke gives tilladelse til detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Udstykninger

§ 4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med vejledende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2 .

LEDNINGSANLÆG

- 5.1 På lokalplanområdet findes et højspændings- jordkabel. Ledningens omtrentlige placering fremgår af kortbilag 3. Lodsejere er forpligtiget til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.
- 5.2 Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, dræning, grubning, boringer eller andet, der kan skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 m (vandret plan) fra anlægget skal anmeldes til ejer senest 8 dage før arbejdets påbegyndelse, hvorefter ejer for egen regning påviser eller - om nødvendigt frilægger kabelanlægget.
- 5.3 Ved beplantning nærmere end 1 m fra kabelanlægget, skal lodsejer kontakte ejer med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantning.
- 5.4 På lokalplanområdet ligger et rørlagt vandløb. Vandløbets beliggenhed fremgår af kortbilag 3. Bebyggelse, større træplantninger, opfyldning, og udgravning må ikke finde sted inden for et bælte af 2 m til hver side af et lodret plan gennem ledningen. Indenfor samme bælte må overhovedet intet iværksættes, som kan være til hinder for ledningernes beståen og adgangen til ledningerne eller til skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. Kommunalbestyrelsen kan dispensere herfra og fastsætter da vilkårene herfor.
- 5.5 Der må til hver en tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuelt herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af 2 uvildige personer udmeldt af retten.
- 5.6 Vandløb og højspændingskabel skal henligge uforstyrret. Der skal gives de til en hver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning, samt foretage reparations og vedligeholdelsesarbejder og udskiftning i det omfang kommunalbestyrelsen/ejer måtte skønne det nødvendigt.
- 5.7 El-ledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 5.8 Vejbelysning på stamveje må maksimalt udføres med en lyspunkthøjde på 7,5 m.
- 5.9 Interne vej og stibelysninger i bebyggelsen skal udføres med parklamper med en lyspunkthøjde på max. 3 m.

Trafik

§ 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 kortbilag 2.
- 6.3 Vej og fodgængerarealer i lokalplanområdet må kun udlægges med en bredde som vist på udstykningsplanen, kortbilag 2. Her er angivet en vejbanebredde på 5m, en stibredde på 1.5m og en rabat/fortovsbredde på 2m.
- 6.4 I tilknytning til hver enkelt bolig, skal der indrettes parkeringsmulighed til mindst 1 bil.
- 6.5 Fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o.lign. må ikke finde sted på fællesarealerne, og kan af den påtaleberettigede også forbydes på grunden såfremt gener derved forvoldes.

Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer

§ 7

UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Hegn må både i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.
- 7.2 Hegn mod vej- og stiskel skal placeres 40 cm indenfor skellinien. Hegn mod nabogrund skal plantes i skellinien og rejses som fælleshegn.
- 7.3 Der skal etableres de opholdsarealer, beplantninger, som er vist kortbilag 2.
- 7.4 Beplantningsbæltet og dele af beplantningsbæltet ved lokalplanområdets nordlige grænse må ikke nedlægges uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Se kortbilag 3.
- 7.5 Beplantningsbæltet ved lokalplanens nordlige grænse plejes og vedligeholdes af lodsejeren.
- 7.6 Det gamle jorddige og hegn på lokalplanens vestlige grænse må ikke ændres uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Se kortbilag 3.

Bebyggelse

§ 8

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 8.1 Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse. Højst 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 3m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

§ 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.
- 9.5 Enhver bebyggelse skal opnå godkendelse af kommunens bygningsinspektør, hvad angår materialevalg, og må ikke i sit udseende virke skæmmende

Forudsætninger for ibrugtagen

§ 10

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

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

Retsvirkninger

§ 11

SERVITUTTER

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

§ 12

DISPENSATION

- 12.1 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.
- 12.2 Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan

§ 13

PÅTALERET

- 13.1 Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Ullerslev kommune.

§ 14

KLAGEADGANG

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

Vedtagelsespåtegning

§ 15

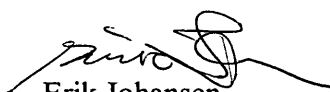
VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 9. juli 1997.

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 9. juli 1997.

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 8. oktober 1997


Tage Jensen
Borgmester


Erik Johansen
Teknisk Chef

Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan er sket ved annoncering i Østfyns Avis, den 15. oktober 1997.

Tinglysning

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på matr. nr. en del af matr.nr. 57 a Ullerslev by, Ullerslev.

Ullerslev kommune, den 16. oktober 1997.


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.

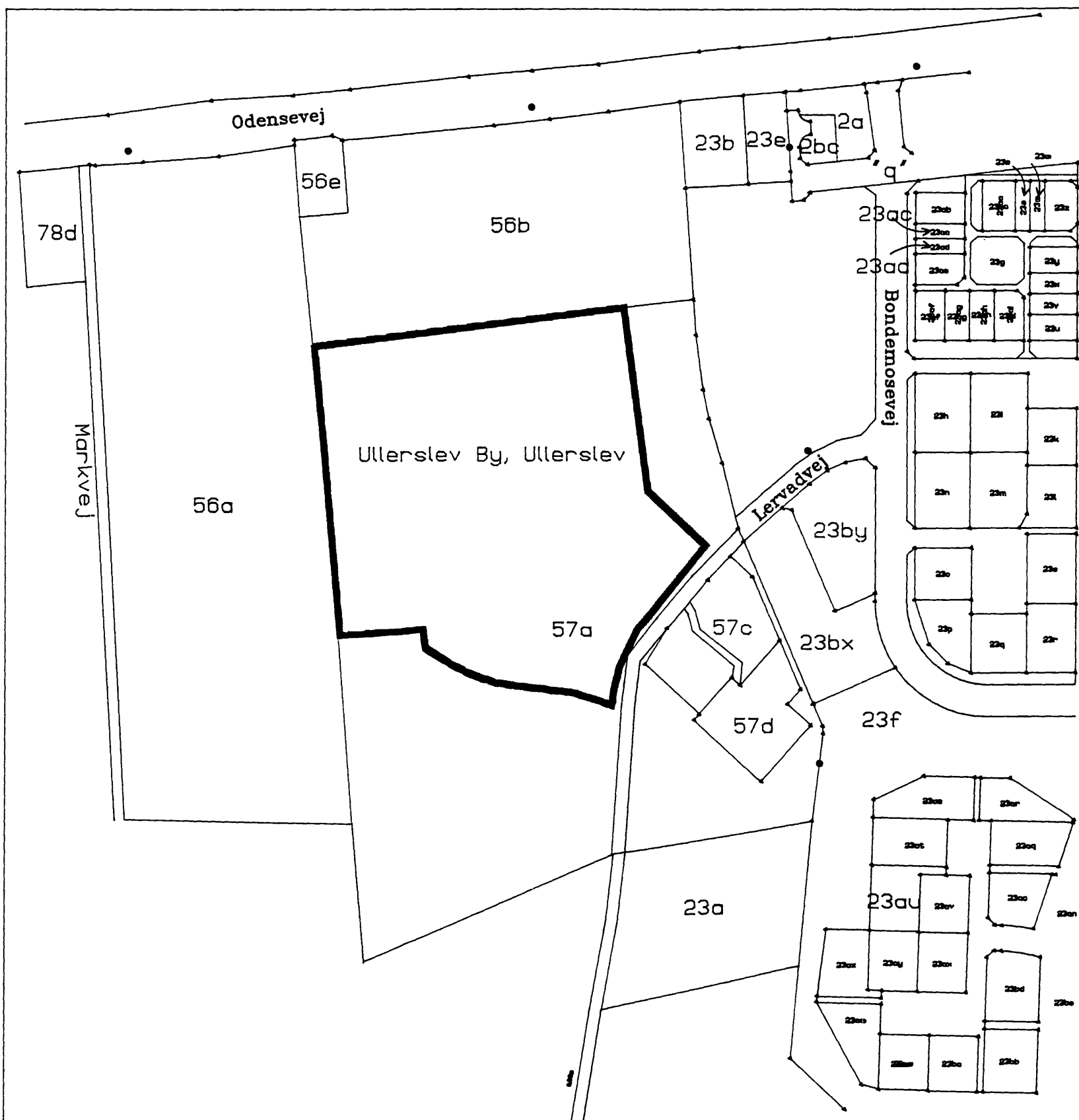
Matr: 57 A .

Ullerslev By, Ullerslev

Retten i : Nyborg
Indført den : 17.10.1997
Lyst under nr.: 14160

A

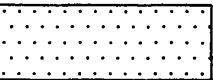
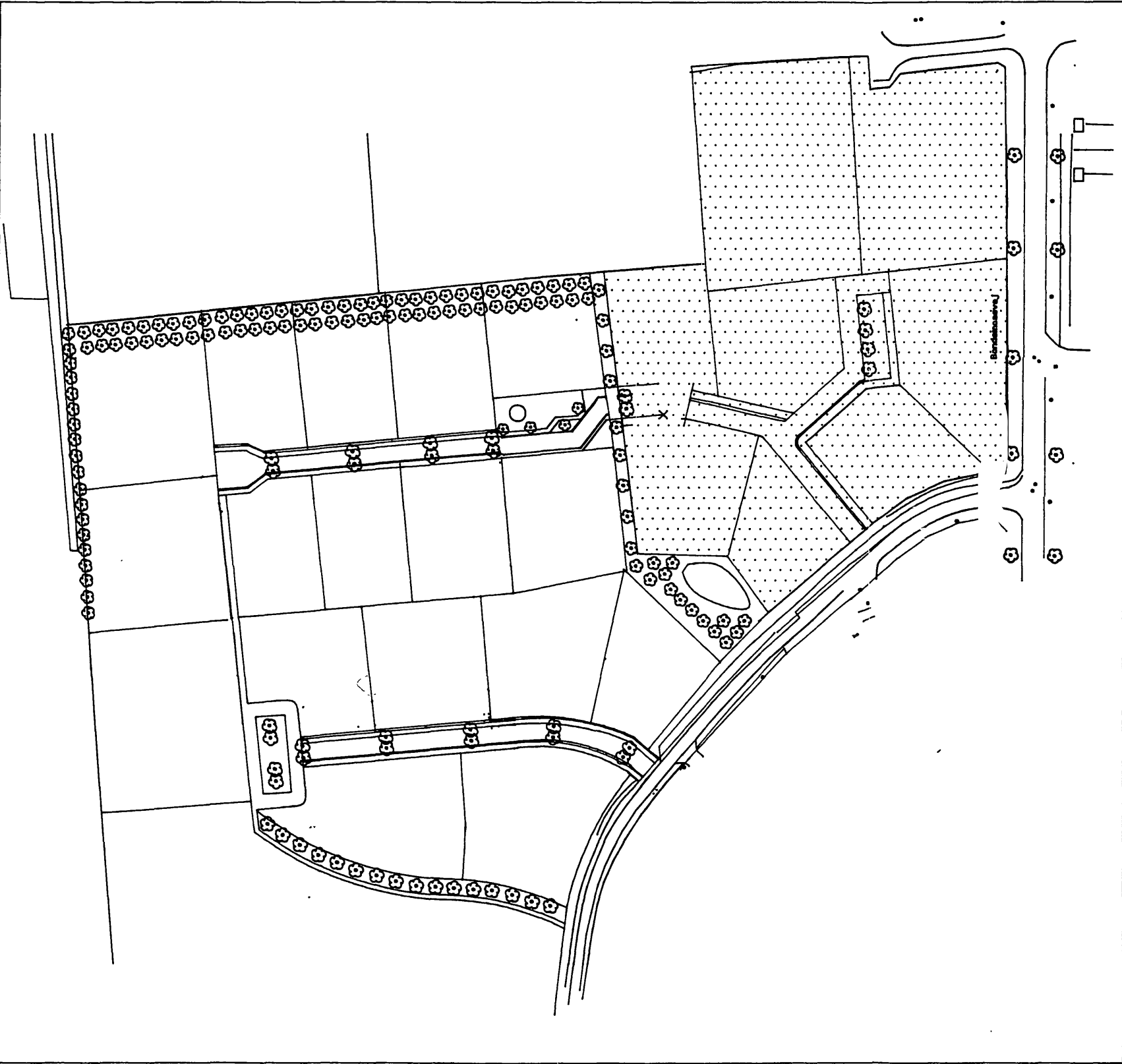

Annelise Thomsen
kontortidmægter



Lokalplangrænse

MÅL 1: 2500

Udstykningsplan

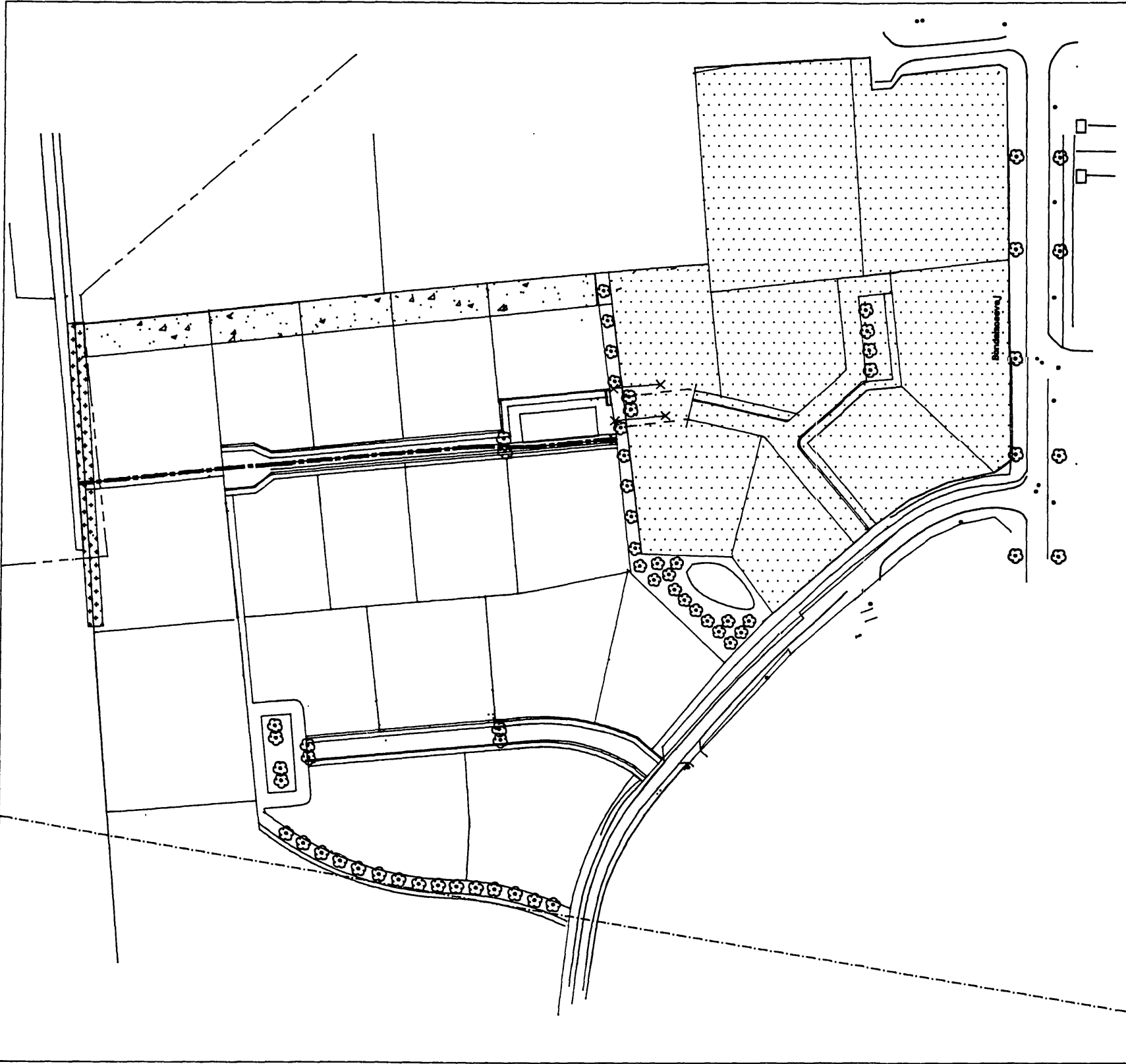


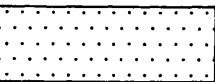
Tidligere udstykning



Kortbilag 3

Bindinger på planområdet



	Tidligere udstykning		Rørlagt vandløb
	Højspændings jordkabel		Beplantningsbælte
	Støj-byggelinie		Hegn/jorddige



Mål 1:1500