

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 36

STEMPELMÆRKE

RETEN I
NYBORG

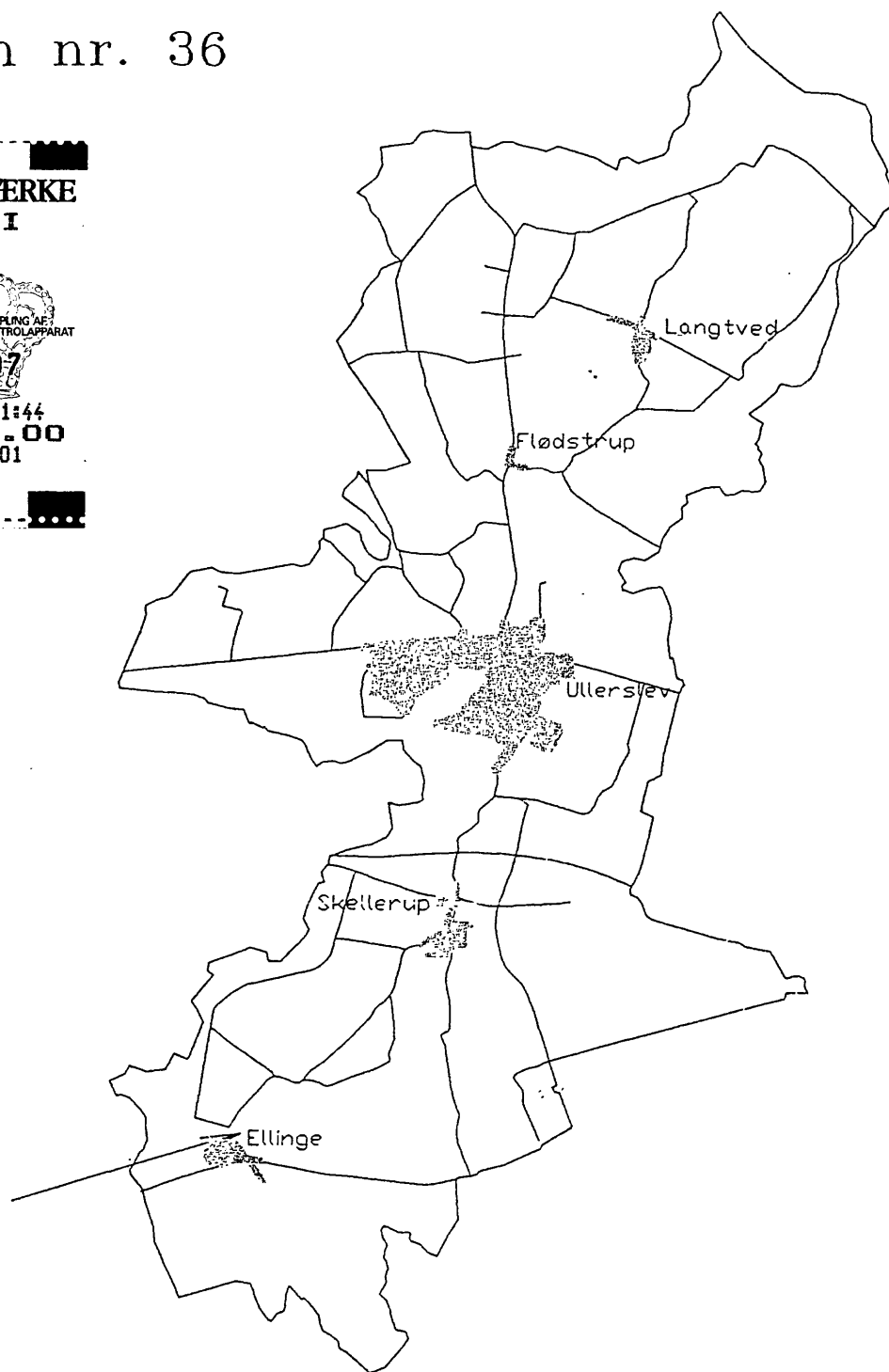
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

0-969607

14.06.99 11:44

0001200.00

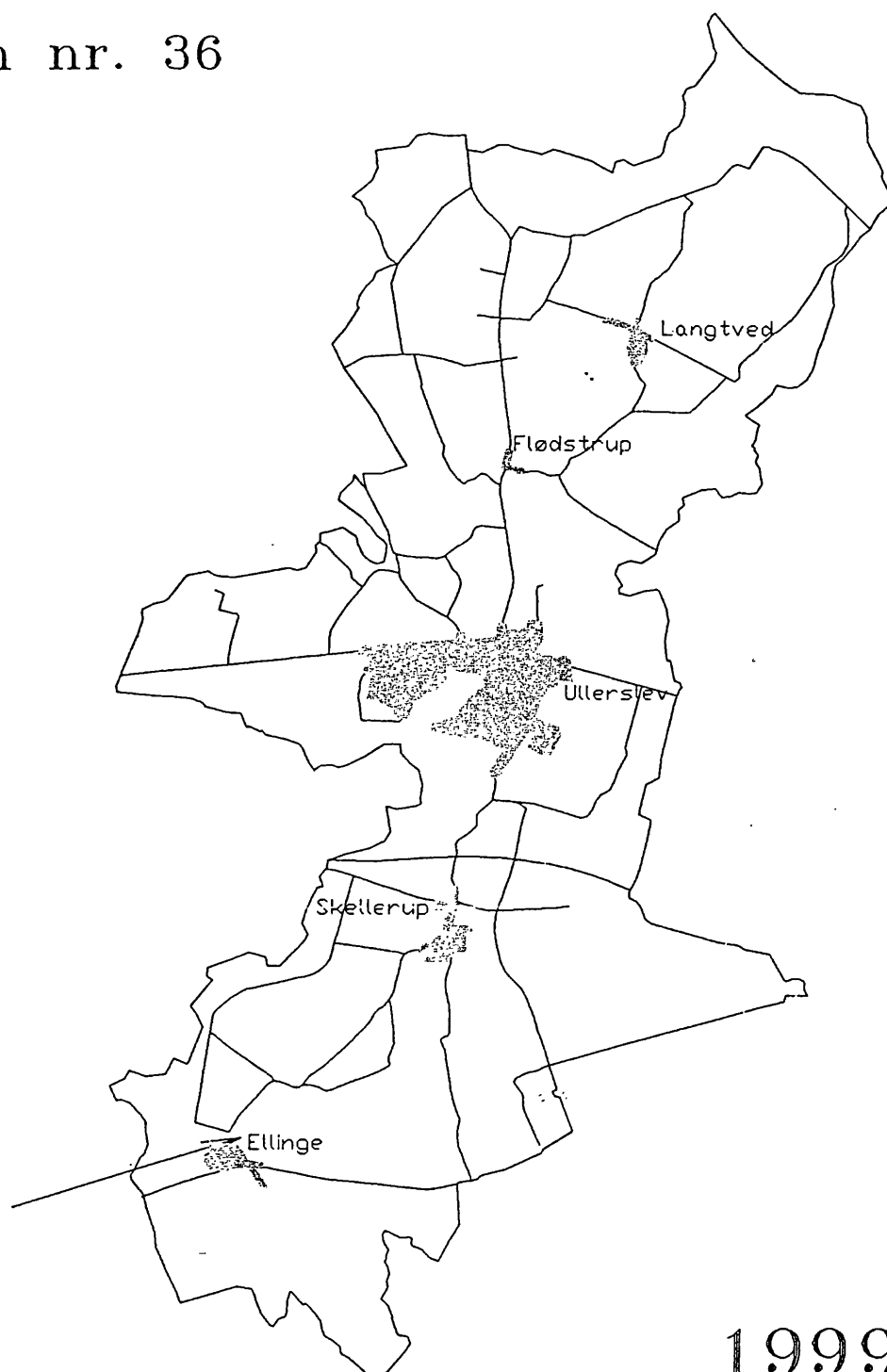
327574 SM 01



For et boligområde i Ellinge by's nordlige del

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 36



1999

For et boligområde i Ellinge by's nordlige del

INDHOLDSFORTEGNELSE.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

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

RETSVIRKNINGER.

§ 12 Servitutter	side 7
§ 13 Dispensation	side 7
§ 14 Påtaleret	side 8
§ 15 Ophævelse af ældre lokalplan	side 8
§ 16 Klageadgang	side 8
§ 17 Vedtagelsespåtegning / Tinglysning	side 9

BILAG OG KORTBILAG.

Generelt om lokalplaner	bilag 1
Ejendomsforhold	kortbilag 1
Inddeling af områder	kortbilag 2
Udstykningsplan	kortbilag 3

Ullerslev Kommune

Lokalplan 36

For et beboelsesområde i Ellinge by's nordlige del

Ullerslev Kommune

Lokalplan 36

For et beboelsesområde i Ellinge by's nordlige del.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendelse nr. 746 af 16 august 1994 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

Formål

§1

FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er

- at skabe mulighed for en harmonisk udbygning af Ellinge by
- at skabe et boligområde, hvor der er mulighed for at bygge enfamiliehuse
- at overføre en del af området til byzone

Området og områdets anvendelse.

§2

OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 6 n og 6 o Ellinge by, Ellinge, samt del af matr.nr. 6 m af Ellinge by, Ellinge, samt del af umatrikuleret vejareal (sti til Pårupvej) samt alle ejendomme, der derefter udstykkes herfra. Lokalplanområdet udgør ca. 4,0 ha.

- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 2 med skrå skravering viste areal fra landzone til byzone.

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området inddeles i
- a. Område I
 - b. Område II
 - c. Område III
 - d. Område IV
 - e. Område V
 - f. Område VI
- (se kortbilag nr. 2).
- 3.2 I område I må kun opføres lav-tæt boligbebyggelse.
(Rækkehuse el.lgn.)
- 3.3 I område II må kun opføres lav-åben boligbebyggelse.
(Parcelhuse)
Der må kun opføres eller indrettes 1 bolig på hver ejendom.
- 3.4 Område III udlægges til offentligt område.
Der må inden for området etableres et regnvandsbassin.
- 3.5 Område IV udlægges til offentligt grønt opholds- og friareal.
- 3.6 Område V udlægges til offentligt grønt opholds- og friareal.
(Stiføring fra lokalplanområdet til Ellinge by.)
- 3.7 Område VI udlægges til vejareal, der ved udstykning tillægges ejendom matr.nr. 5a Ellinge by, Ellinge.
Se ligeledes §4-Udstykninger.
- 3.8 Område I og Område II:
Med kommunalbestyrelsens tilladelse kan der inden for områderne 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.

- 3.9 Området som helhed:
Indenfor området kan opføres transformerstationer og lignende til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn.

Udstykninger

§4

UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med udstykningsplan, som vist retningsgivende på kortbilag nr. 3.
- 4.2 Bebyggelse inden for område I (lav-tæt boligbebyggelse) må sammenlægges til een ejendom.
- 4.3 Område VI (vejareal) skal ved udstykning tillægges ejendommen matr.nr. 5a Ellinge by, Ellinge.

Teknik

§5

LEDNINGSANLÆG

- 5.1 El-ledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 5.2 Vejbelysning på stamveje må maksimalt udføres med en lyspunkthøjde på max. 7,5 m.
- 5.3 Belysning af interne veje, parkeringspladser og stibelysninger i bebyggelsen skal udføres med parklamper med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på max. 3 m.
- 5.4 Inden for område VI (vejareal) må ikke etableres nogen vejbelysning.

Trafik

§6

VEJ- OG STIFORHOLD

- 6.1 Lokalplanområdet har adgang til den kommunale vej, Pårupvej.
- 6.2 Langs med Pårupvej må bebyggelse ikke opføres nærmere vejmidten end 17.5 m.
- 6.3 Vej og fodgængerarealer i lokalplanområdet skal anlægges som vist på kortbilag nr. 2.
- 6.4 Vejene udlægges med en vejbanebredde på 5 m, en rabat/fortovsbredde på 2 m. Stierne udlægges med en bredde på 2.5 m.
- 6.5 Indenfor område I skal der for hver bolig indrettes parkeringsmulighed til mindst 1.5 bil.
- 6.6 Inden for område II skal indrettes min. 1 parkeringsplads på hver parcel.
- 6.7 Område VI omfatter den eksisterende markvej (arbejds kørsel / landbrug). Vejen er anlagt som en (ca.) 5 m bred grusvej, der forbinder ejendommen matr.nr. 5a Ellinge by, Ellinge med tilhørende markjorder. Vejens tracé og belægning ændres ikke.
- 6.8 Fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o.lign. må ikke finde sted på fællesarealerne, (vejarealer, vendepladser) og kan af kommunen også forbydes på grundene såfremt gener derved forvoldes.

Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer

§7

UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Hegn må i naboskel kun etableres som levende hegn. I vejskel må der i forbindelse med etablering af små lave forhaver etableres hegn af tegl, levende hegn og træværk dog ikke trykimprægneret træ. Såfremt der ikke etableres en lav forhave, så må der kun etableres levende hegn ved vejskel.

Ved vejskel må et hegn til en lav forhave have en max. højde fra terræn på 0.8 m.
- 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 Ved indkørslen til område II skal der plantes en blodbøg eller en kastanie på hver side af vejen.
(Se kortbilag nr. 2)
- 7.4 Langs med byggelinien ved Pårupvej skal der etableres et beplantningsbælte bestående af lavtvoksende buske.
Beplantningsbæltet etableres og vedligeholdes af Ullerslev kommune.
(Se kortbilag nr. 2)
- 7.5 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod henholdsvis nord og øst skal etableres et 5 m bredt beplantningsbælte bestående af lavtvoksende buske med enkelte fritstående højestammede træer.
Beplantningsbæltet etableres af Ullerslev kommune og vedligeholdes af de berørte ejendomme.
(Se kortbilag nr. 2).
- 7.6 Græssåning og beplantning inden for områderne III, IV og V etableres og vedligeholdes af Ullerslev kommune.
(Se kortbilag nr. 2)
- 7.7 Græssåning og beplantning på vendepladser, langs veje og ved vigepladser inden for område II etableres og vedligeholdes af Ullerslev kommune.
(Se kortbilag nr. 2)
- 7.8 Inden for område VI skal på begge sider af den eksisterende vej etableres et 5 m bredt beplantningsbælte bestående af lavtvoksende buske med enkeltstående højestammede træer.
Beplantningsbælterne etableres og vedligeholdes af Ullerslev kommune i de første 3 vækstår. - Derefter overgår vedligeholdelsen til ejeren af matr.nr. 5a, Ellinge by, Ellinge.
(Se kortbilag nr. 2)

Bebyggelse

§8

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 8.1 Bebyggelsen indenfor område I må kun bestå af tæt-lave bebyggelser.
Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35 %.
- 8.2 Bebyggelsen indenfor område II må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse. Højest tilladte bebyggelsesprocent er 25 % på den enkelte ejendom.
- 8.3 Område I og Område II:
Bygninger må kun opføres med én etage og udnyttet tagetage (1½ etage).

- 8.4 Område I og Område II:
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§9

BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1 Ydervægge skal primært opføres af tegl. Mindre dele af ydervæggene kan dog opføres i træ.
- 9.2 Reflekterende og blanke tagmaterialer må ikke anvendes.
- 9.3 Indenfor Område I skal tages vinkel med det vandrette plan være mellem 15° og 45°.
- 9.4 Indenfor område II skal tagets vinkel med det vandrette plan være mellem 25° og 55°.
- 9.5 Lokalplanområdet som helhed:
Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 9.6 Område I og Område II:
Ved eventuel anvendelse af alternativ energi, er etablering af solfangeranlæg tilladt - etableringen kan dog kun tillades, hvor det efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende på landsbymiljøet.
- 9.7 Område I og Område II:
Carporte og lignende mindre bygninger, der opføres med fladt tag, skal udføres med vandret stern.

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.

- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 7 stk. 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 og 7.8 nævnte tilsåninger / beplantninger.
- 10.4 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.

Tilladelser fra andre myndigheder.

§ 11

Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 Lokalplanen forudsætter en ophævelse af landbrugspligten på del af området. En ansøgning om ophævelse af landbrugspligten skal rettes til jordbrugskommisionen.
- 11.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.

Retsvirkninger

§ 12

SERVITUTTER

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

§ 13

DISPENSATION

- 13.1 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.
- 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

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 15.1 Med endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 25 af 10. februar 1993.

§ 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.

Vedtagelsespåtegning

§ 17

VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 10. juni 1998.

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 30. juni 1998.

På kommunalbestyrelsens vegne.

Erik Christensen
Borgmester

Erik Johansen
Teknisk Chef

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 14. oktober 1998


Erik Christensen
Borgmester


Jens Kimer
Forvaltningschef

Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan er sket ved annoncering i Østfyns Avis, den 2. juni 1999.

Tinglysning

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på ejendommene matr. nr. 6n og 6o samt del af matr.nr. 6 m Ellinge by, Ellinge, samt del af umatrikuleret vejareal (sti til Pårupvej).

Ullerslev kommune, den . **- 1 JUNI 1999**


Erik Christensen
Borgmester


Jens Kimer
Forvaltningschef

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.

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 17

Akt.nr.:

K 697

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 O, Ellinge By, Ellinge

Ejendomsejer: Ullerslev Boligselskab Afd 4

Lyst første gang den: 14.06.1999 under nr. 12902

Senest ændret den : 14.06.1999 under nr. 12902

Retten i Nyborg den 16.06.1999



Kfm Dorit Jensen

*** * ***

Side: 18

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

E 143

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 6 N, Ellinge By, Ellinge

Ejendomsejer: Ullerslev Kommune

Lyst første gang den: 14.06.1999 under nr. 12901

Senest ændret den : 14.06.1999 under nr. 12901

Retten i Nyborg den 16.06.1999


Kfm Dorit Jensen

*** * ***

Side: 19

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

E 312

Påtegning på byrde

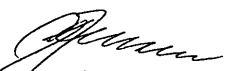
Vedrørende matr.nr. 5 A m.fl., Ellinge By, Ellinge

Ejendomsejer: Bendt Bromose Jensen

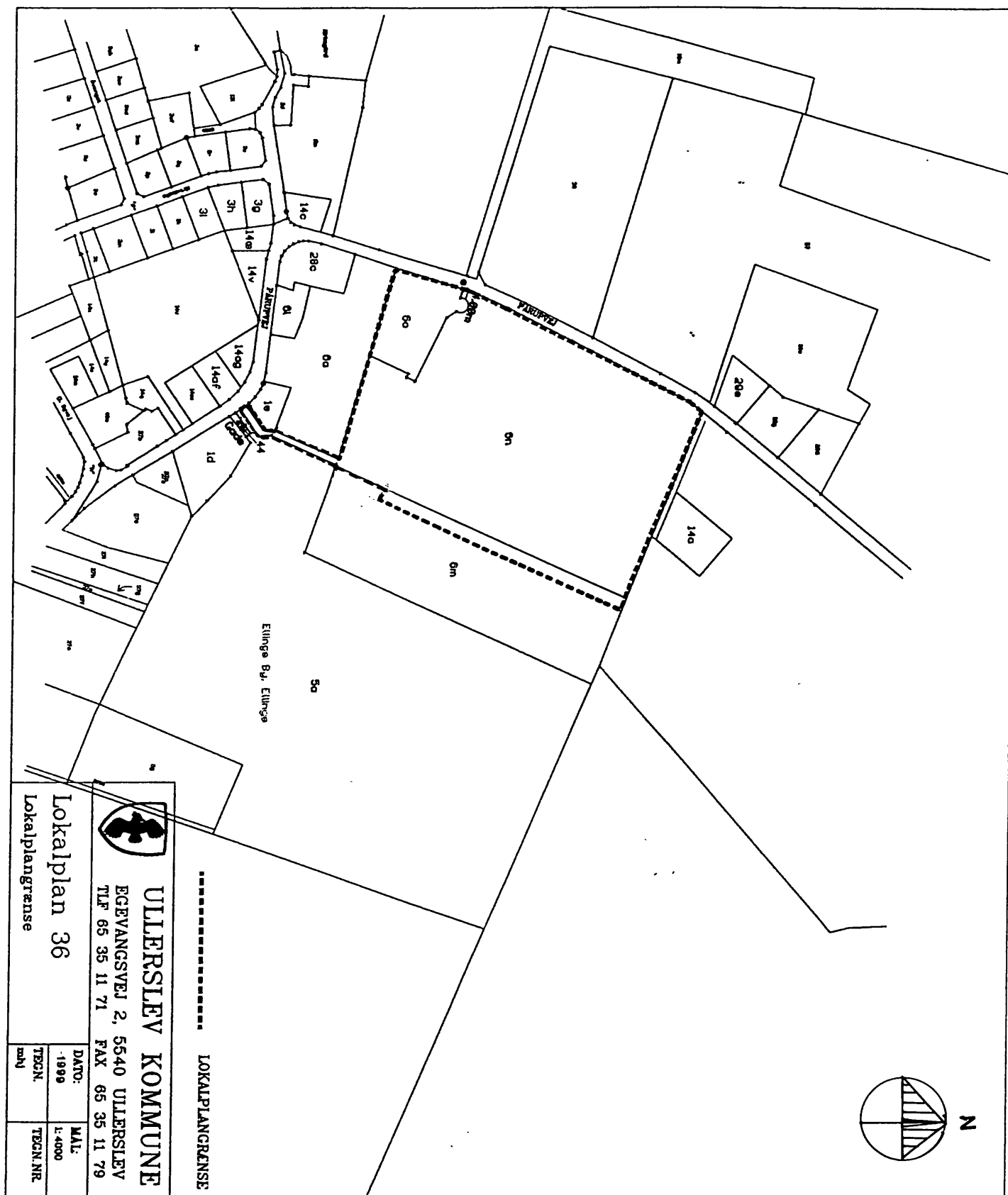
Lyst første gang den: 14.06.1999 under nr. 12903

Senest ændret den : 14.06.1999 under nr. 12903

Retten i Nyborg den 16.06.1999


Kfm. Dorit Jensen

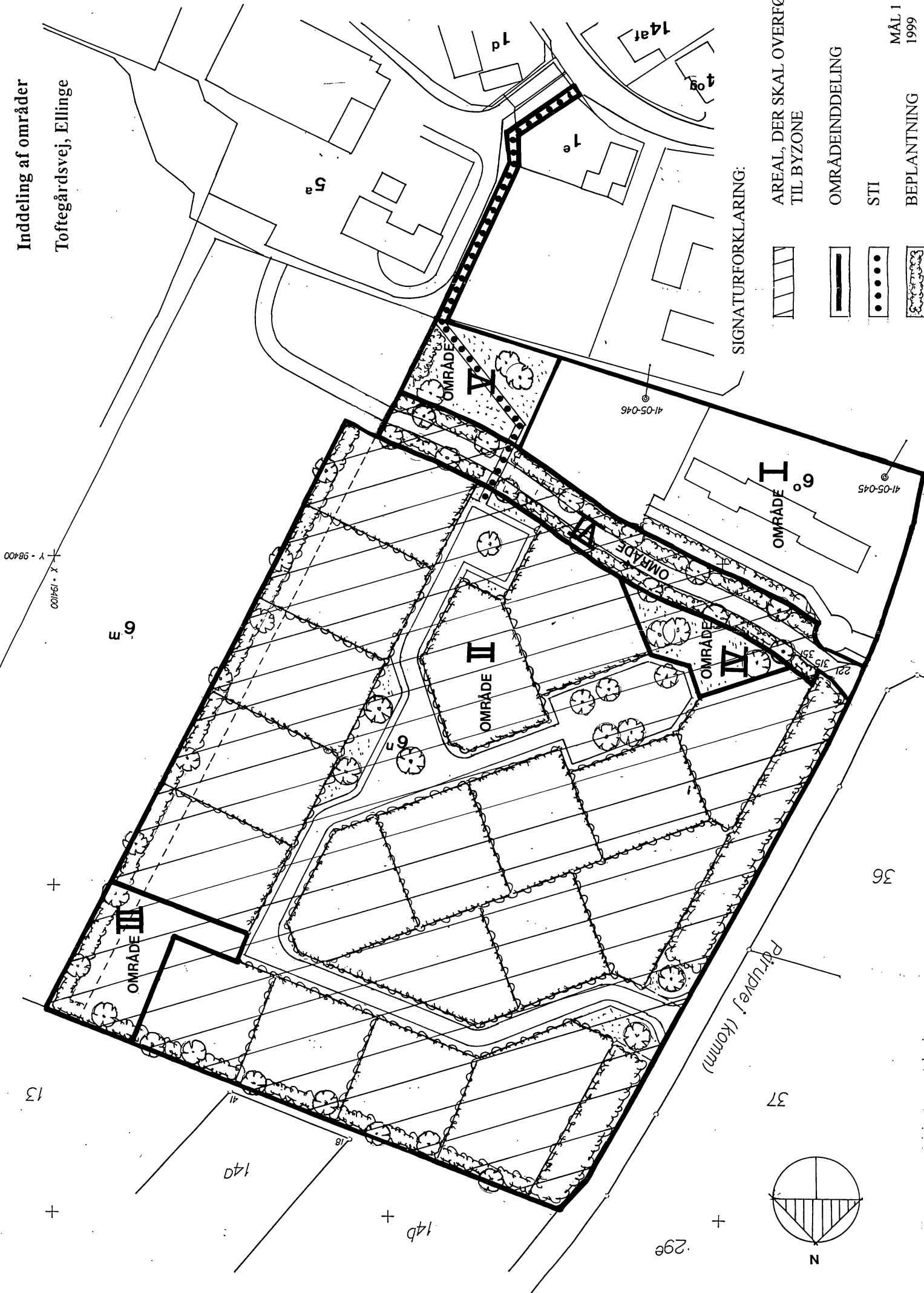
Kortbilag 1 Ejendomsforhold



Kortbilag 2

Inddeling af områder

Toftegårdsvej, Ellinge



Kortbilag 3

Udstykningsplan

Toftegårdsvej, Ellinge

