



# Ullerslev Kommune

## Lokalplan nr. 41

### for et centerområde i Ullerslev By.

#### INDHOLDSFORTEGNELSE:

#### LOKALPLANREDEGØRELSE

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Baggrund for lokalplanen                                                     | side 1 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning                                   | side 1 |
| Lokalplanens retsvirkninger                                                  | side 3 |
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger                              | side 3 |
| Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser<br>og ændringsforslag | side 4 |
| Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol                         | side 5 |

#### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

|     |                                            |         |
|-----|--------------------------------------------|---------|
| §1  | Lokalplanens formål                        | side 7  |
| §2  | Område- og Zonestatus                      | side 7  |
| §3  | Områdets anvendelse                        | side 8  |
| §4  | Udstykning                                 | side 8  |
| §5  | Ledningsarbejde                            | side 8  |
| §6  | Vej- og stiforhold / parkering             | side 9  |
| §7  | Ubebyggede arealer                         | side 10 |
| §8  | Bebyggelsens omfang og placering           | side 10 |
| §9  | Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden | side 11 |
| §10 | Forudsætninger for ibrugtagen              | side 11 |
| §11 | Eventuelle myndighedstilladelser           | side 11 |

#### RETSVIRKNINGER

|     |                                    |         |
|-----|------------------------------------|---------|
| §12 | Servitutter                        | side 12 |
| §13 | Dispensation                       | side 12 |
| §14 | Påtaleret                          | side 12 |
| §15 | Lokalplanens overholdelse          | side 12 |
| §16 | Klageadgang                        | side 13 |
| §17 | Centerforening                     | side 13 |
| §18 | Ophævelse af ældre lokalplan       | side 13 |
| §19 | Vedtagelsespåtegning / Tinglysning | side 14 |

#### BILAG OG KORTBILAG

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Generelt om lokalplaner | Bilag 1     |
| Matrikelkort            | Kortbilag 1 |
| Områdeanvendelse        | Kortbilag 2 |

### **Redegørelse:**

Ullerslev kommune fremlægger her et forslag til lokalplan for et eksisterende samt nyt centerområde i Ullerslev by.

Området er beliggende centralt i Ullerslev by og omfatter eksisterende forretningscenter, lægehus, Amtsparekassen, Ullerslev Pub, Brugsforening, parkeringsarealet ved Ullerslev Rådhus samt eksisterende p-pladser, stier og Egevangsvej.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal bevares i byzone.

### **Baggrunden for lokalplanen:**

Tre forskellige lavpriskæder har uafhængigt af hver andre rettet henvendelse til Ullerslev kommune med ønsket om at placere et ca. 750 m<sup>2</sup> stort lavprisvarerhus i Ullerslev by.

Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet at udarbejde en plan for det eksisterende centerområde i Ullerslev by. -

Planen placerer det nye lavprisvarerhus i direkte samspil med de eksisterende butikker og liberalt erhverv, og vil med evt. senere nye butikker/liberalt erhverv være med til at skabe et samlet intimt butiksstrøg bygget op over et nord-sydgående 5 m bredt gangareal med træplantning.

Nærværende lokalplan skal sikre, at centerplanens intentioner fastholdes.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning:**

#### **Kommuneplanen.**

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg nr. 5 til "Kommuneplan 1991 . 2001" og er udlagt til centerområde i Ullerslev by. For området er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet i lokalplanen.

#### **Område CE:**

##### **Anvendelse**

Områderne skal anvendes til centerformål, d.v.s. detailhandel, liberale erhverv, restaurationer, offentlige formål samt lignende formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder sted i området. Der kan indrettes bolig for indehaver eller bestyrer af "Ullerslev Pub" samt mindre værkstedsvirksomhed med tilknytning til butikker.

Inden for områderne må der ikke opføres eller indrettes bygninger til værksteds- og fabrikationsvirksomhed eller vognmandsvirksomhed.

##### **Bebyggelsens omfang**

- Der må inden for området etableres max. 3.000 m<sup>2</sup> nyt centerareal

##### **Bebyggelses-%.**

- Højst 45% for området som helhed.

**Etageantal**

- Højst 1½ etager.
- Butikker og fremstillingsvirksomhed må kun etableres i bebyggelsens stueplan.

**Max. bygningshøjde.**

- Højst 8,5 m

**Parkering.**

- Der skal sikres parkeringsareal svarende til mindst 1,5 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

**Vejadgang:**

Lokalplanområdet er via Egevangsvej og Teglgårdsvej tilsluttet Lundsager.  
Se kortbilag nr. 2.

**Vandforsyningsplan:**

Lokalplanområdet ligger inden for Ullerslev Nordre Vandværks forsyningsområde.

**Grundvandsbeskyttelse:**

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

**Naturbeskyttelse:**

Ingen bemærkninger.

**Landskabet:**

Ingen bemærkninger.

**Varmeplan:**

Lokalplanområdet er ifølge kommunens varmeplan omfattet af fjernvarmeforsyning

**Spildevand:**

Spildevand og regnvand skal bortledes i separat system. Spildevand og regnvand ledes til Ullerslev Rensningsanlæg.

**Støj:**

Lokalplanområdet er placeret med boligområder grænsende mod øst, syd og vest ligesom plejehjemmet "Egevand" er tilstødende.

Eksisterende bebyggelse samt ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal derfor følge vejledende støjgrænser for boligområder: Det skal ligeledes sikres at vejledende støjgrænser overholdes i forbindelse med af- og pålæsning af varer.

**Note.**

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 er fastsat følgende vejledende støjgrænser for boligområder:

|                    |                           |            |
|--------------------|---------------------------|------------|
| Mandag-fredag      | kl. 07.00 - 18.00 Lr(8)   | = 45 dB(A) |
| Lørdag             | kl. 07.00 - 14.00 Lr(7)   | = 45 dB(A) |
| Lørdag             | kl. 14.00 - 18.00 Lr(4)   | = 40 dB(A) |
| Søn- og helligdage | kl. 07.00 - 18.00 Lr(8)   | = 40 dB(A) |
| Aften              | kl. 18.00 - 22.00 Lr(1)   | = 40 dB(A) |
| Nat                | kl. 22.00 - 07.00 Lr(0,5) | = 35 dB(A) |

Ved ændret anvendelse af eksisterende forhold samt ved ny bebyggelse skal ved "Anmodning om byggetilladelse" dokumenteres at ovenstående støjgrænser kan overholdes. - Det kan således være nødvendigt at udføre ekstra isolering af selve bebyggelsen.

#### **Landbrugsloven:**

Ingen bemærkninger.

#### **Affaldsdepotloven:**

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 Kommunalbestyrelsen 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 § 26:**

Dersom der ved gravearbejde / ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skulle findes jordfaste fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens § 26, skal Museet anmode om at blive adviseret således at undersøgelse kan gennemføres.

Adressen er: Odense Bys Museer  
Overgade 48  
5000 Odense C  
Tlf. 6613 1372

#### **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 fortsætte som hidtil.

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

#### **Lokalplanens 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 fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 12. december 2001 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 12. december. 2002.

### **Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag**

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den 19. december 2001 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 den 19. december 2001 har borgerne m.fl. 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløb den **13. februar 2002.**

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 12. december 2001

Punkt: 693

J.nr. 01.02.05

Lokalplanforslag nr. 41 og kommuneplantillæg nr. 5:

Særstandpunkter: Ingen

Byrådets møde den 13. marts 2002

Punkt 89

J.nr.01.02.05

Endelig godkendelse af lokalplanforslag nr. 41 og tillæg nr. 5 til kommuneplan.

Særstandpunkter: Ingen

# ***ULLERSLEV KOMMUNE***

***Lokalplan nr. 41***

***For et Centerområde i Ullerslev By***

***December 2001***

**Ullerslev Kommune**  
**Lokalplan nr. 41**  
**for et Centerområde i Ullerslev By.**

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

**Formål:**

**§ 1**

Formål

Lokalplanområdet er delvist bebygget med butikker, pub, banker samt lægehus.

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at udlægge areal til 1 lavprisvarerhus på ca. 750 m<sup>2</sup>
  - at udlægge yderligere areal til ca. 2.250 m<sup>2</sup> centerformål.
  - at udlægge parkeringsareal til dækning af behov for såvel nye samt eksisterende centeraktiviteter.
  - at etablere en træplantning (enkeltrækket) på det 5,0 m brede gangareal, der skal fremstå som centerets "rygrad".

**Området og områdets anvendelse:**

**§ 2**

Område- og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter ejendomme med matr.nr. 29<sup>ga</sup>, 29<sup>gb</sup>, 29<sup>gc</sup>, 29<sup>gd</sup>, 29<sup>ge</sup>, 29<sup>gf</sup>, 29<sup>gn</sup>, 29<sup>go</sup>, 29<sup>hy</sup>, 29<sup>hz</sup>, 29<sup>hæ</sup>, 29<sup>hø</sup>, 30<sup>gf</sup>, 30<sup>hq</sup>, 30<sup>hp</sup> og 30<sup>kl</sup> alle af Ullerslev by, Ullerslev samt del af 13<sup>av</sup>, del af 29<sup>fæ</sup> og del af 29<sup>ææ</sup>, alle af Ullerslev by, Ullerslev samt umatrikuleret vejareal Egevangsvej og Teglvænget, samt alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone - og skal bevares i byzone.  
Se kortbilag nr. 1.



### **§ 3**

#### Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.  
Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, som følgende:  
butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende erhverv som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.
- 3.2 Inden for området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:  
værksted- og fabrikationsvirksomhed eller vognmandsvirksomhed.
- 3.3 Dog kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.
- 3.4 Butikker og mindre værkstedsvirksomheder med tilknytning til en butik må kun etableres i bebyggelsens stueplan.
- 3.5 Langs centergader og torve skal bebyggelsen indrettes med udstillingsvinduer i facaden.
- 3.6 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstation og lignende til kvarterets forsyning, når bygningen ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> 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 områdeanvendelsesplan, som vist retningsgivende på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Butiksstørrelsen må højst være 2000 m<sup>2</sup> til dagligvarer og højst 500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

#### **Teknik:**

### **§ 5**

#### Ledningsanlæg

- 5.1 El-ledninger, herunder vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

- 5.2 Belysning af interne veje, parkeringspladser, torvedannelser og stibelysning i bebyggelsen skal udføres med parklamper med en lysningshøjde over færdigt terræn på max. 3 m.
- 5.3 Udendørs antenner tillades ikke. Tilslutningsmulighed til fællesantenne foreligger.

## **Trafik:**

### **§ 6**

#### Vej- og stiforhold / parkering

- 6.1 Eksisterende Egevangsvej (tilsluttet Lundsager) er udlagt i en bredde på 10,0 m - heraf udgør selve kørebanen 7,0 m.  
Lokalplanen ændrer kørebanebredden til 5,0 m.  
Se kortbilag nr. 2.  
Hvor Egevangsvej krydser hovedgangstien i centerområdet skal etableres hastighedsbegrænsende foranstaltning.
- 6.2 Gangarealerne i centerområdet udlægges med en bredde på henholdsvis 2,0 m, 3,0 m og 5,0 m.  
Se kortbilag nr. 2.
- 6.3 Hvor den 5,0 m brede cykel- og gangsti fra Bondemosen møder centerområdet deles stien i en 2,0 m bred sti, der fører til centerområdet og en 3,0 m bred sti, der føres mod Rådhuset og parallelt med dette frem til Lundsager, hvor stien fortsættes mod skole / idræt.  
Se kortbilag nr. 2.
- 6.4 Parkeringsforhold:  
Der skal anlægges 1½ p.plads pr. 50 m<sup>2</sup> centerareal.  
Lokalplanen udlægger i alt 256 stk. p.pladser svarende til et samlet centerareal på ca. 8.630 m<sup>2</sup>.  
Se kortbilag nr. 2.

Eksisterende centerareal:

|                      |                      |   |   |   |                      |
|----------------------|----------------------|---|---|---|----------------------|
| Pub                  | 300 m <sup>2</sup>   |   |   |   |                      |
| "Center"             | 2.316 m <sup>2</sup> |   |   |   |                      |
| Lægehus              | 332 m <sup>2</sup>   |   |   |   |                      |
| Brugs                | 1.084 m <sup>2</sup> |   |   |   |                      |
| Amtsparekasse        | 500 m <sup>2</sup>   |   |   |   |                      |
| I alt                | 4.532 m <sup>2</sup> | - | - | - | 4.532 m <sup>2</sup> |
| Max. nyt centerareal |                      |   |   |   | 3.000 m <sup>2</sup> |
| Centerareal i alt    |                      |   |   |   | 7.532 m <sup>2</sup> |
| P.plads behov        |                      |   |   |   | 226 stk.             |

Der er således et "overskud" på 30 stk. p.pladser, der bl.a. skal anvendes til gæsteparkering for Rådhuset.

- 6.5 De på kortbilag nr. 2 viste parkeringsarealer er - og vil blive etableret og befæstet af Ullerslev kommune i takt med udbygningen af centerområdet.

### **Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer:**

#### **§ 7**

##### Ubebyggede arealer

- 7.1 Udendørs oplagring af varer og lignende må ikke finde sted. Ved etablering af varegård, skal denne overdækkes.
- 7.2 Det er tilladt at etableres udendørs salg på torvedannelser og lign. f.eks. også i forbindelse med afvikling af forskellige slags markeder.
- 7.3 Der skal udlægges opholdsareal til ansatte inden for centerområdet. Størrelse og placering skal fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- 7.4 Ubefæstede og ubebyggede arealer tilsås med græs eller beplantes eller på anden måde holdes i sømmelig stand.
- 7.5 Der skal etableres en højstammet træplantning i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Træplantningen foretages af Ullerslev kommune.

### **Bebyggelse:**

#### **§ 8**

##### Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 45.
- 8.2 Bebyggelsen i centerområdet må kun etableres med en placering og i et omfang som vist retningsgivende på kortbilag nr. 2
- 8.3 Bebyggelsen i centerområdet må ikke opføres med mere end 1½ etager (og kælder), og en bygningshøjde på max. 8,5 m over færdigt terræn.
- 8.4 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 35°. Dette gælder også for tagdækning på varegårde og lignende.
- 8.5 Tagdækningen på de eksisterende bygninger i "centret" kan i forbindelse med en tagrenovering ændres fra fladt tag til saddeltag under forudsætning af, at alle ejerne i den pågældende blok er enige om udskiftningen.  
En evt. overdækning af eksisterende atriumgård i "centret" må dog foretages med fladt tag.

## **§ 9**

### Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 9.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal gives en udformning og en ydre fremtræden, der giver et optimalt arkitektonisk samspil med Ullerslev Rådhus.
- 9.2 Der henvises retningsgivende til de i lokalplanen viste 5 stk. perspektivtegninger.
- 9.3 Ydervægge må kun opføres i røde teglsten. Dette gælder også varegårde og lignende.
- 9.4 Tagdækning må kun opføres med rød tegltagsten eller rød cementtagsten. Overdækning af varegårde skal udføres med samme tagdækning som hovedbygning.
- 9.5 Malede overflader, vinduer og døre skal udføres i jordfarver - samt hvid.
- 9.6 En ensartet skiltning og reklamering i centerområdet samt et ensartet skiltebånd på facader skal etableres i samråd med centerforeningen, der har påtaleret. Skilte skal som hovedregel placeres på bygninger. Fritstående skilte kan kun tillades, hvis de efter centerforeningens skøn ikke virker dominerende i området.
- 9.7 Bebyggelsen placeret i byggefeltet på 750 m<sup>2</sup> (evt. lavprisvarerhus) skal i facaden mod det kommende nye torv etablere en bygningsåbning. Ikke nødvendigvis et indgangsparti, men et vinduesareal, der med udstilling eller lignende kan bibringe det nye torv en oplevelsesmulighed. Vinduesarealet skal etableres senest samtidig med anlæggelsen af torvet, men muråbningerne skal etableres ved opførelsen af bygningen.

### **Forudsætning for ibrugtagen:**

## **§ 10**

### Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Al ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Ullerslev kommunale fjernvarmeforsyning.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det nødvendige vej-, parkerings- og fodgængerareal i lokalplanområdet.

### **Tilladelse fra andre myndigheder:**

## **§ 11**

### Eventuelle myndighedstilladelser

- 11.1 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg f.eks. politiets samtykke).

- 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 kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.4 Forinden der kan meddeles byggetilladelse til etablering af værksted i forbindelse med en butik skal en støjberregning dokumentere overholdelsen af det på side 2 i lokalplanen anførte støjniveau.  
I forbindelse med af- og pålæsning skal det sikres at vejledende støjgrænser overholdes ved tilgrænsende boligområder. Om nødvendigt skal af- og pålæsning foregå i lukkede varegårde.

## **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**

#### 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 kommunalbestyrelsens afgørelse i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i “Lov om planlægning”, hvortil der henvises.

## **§ 17**

### Centerforening

- 17.1 Der er oprettet en centerforening.  
Nye samt etablerede forretningsdrivende i centret har pligt til at tilslutte sig centerforeningen til varetagelse af fælles interesser.  
Foreningen vedtager selv sine vedtægter.
- 17.2 Ullerslev kommune og centerforeningen ren- og vedligeholder fællesarealerne og anlæg (herunder beplantninger), i forbindelse med centerområdet i fællesskab efter nærmere aftalte retningslinier.

## **§ 18**

### Ophævelse af ældre lokalplan

- 18.1 Den af Ullerslev kommune 10. oktober 1984 endeligt vedtagne lokalplan nr.15 (Tinglyst den 5. november 1984) ophæves for den del, der dækkes af nærværende lokalplan nr. 41.

## **Vedtagelsespåtegning**

### **§ 19**

#### VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 24 i lov om planlægning er foranstående lokalplanforslag vedtaget på kommunalbestyrelsens møde

Den 12. December 2001.

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 19. December 2001.

På kommunalbestyrelsens vegne.

.....  
Erik Christensen  
Borgmester

.....  
Poul Johansen  
Kommunaldirektør

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 13. marts 2002

.....  
Erik Christensen  
Borgmester

.....  
Poul Johansen  
Kommunaldirektør

Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan er sket ved annoncering i Østfyns Avis,

den 10. april 2002

## **Tinglysning**

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på ejendommene matr. nr.. 29<sup>ga</sup>, 29<sup>gb</sup>, 29<sup>gc</sup>, 29<sup>gd</sup>, 29<sup>ge</sup>, 29<sup>gf</sup>, 29<sup>gn</sup>, 29<sup>go</sup>, 29<sup>hy</sup>, 29<sup>hz</sup>, 29<sup>hæ</sup>, 29<sup>hø</sup>, 30<sup>gf</sup>, 30<sup>hq</sup>, 30<sup>hp</sup> og 30<sup>kl</sup> alle af Ullerslev by, Ullerslev samt del af 13<sup>av</sup>, del af 29<sup>fæ</sup> og del af 29<sup>cæ</sup>, alle af Ullerslev by, Ullerslev samt umatrikuleret vejareal Egevangsvej og Teglvænget, samt alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra.

Ullerslev Kommune, den 05. april 2002

.....  
Erik Christensen  
Borgmester

.....  
Poul Johansen  
Kommunaldirektør

## **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.

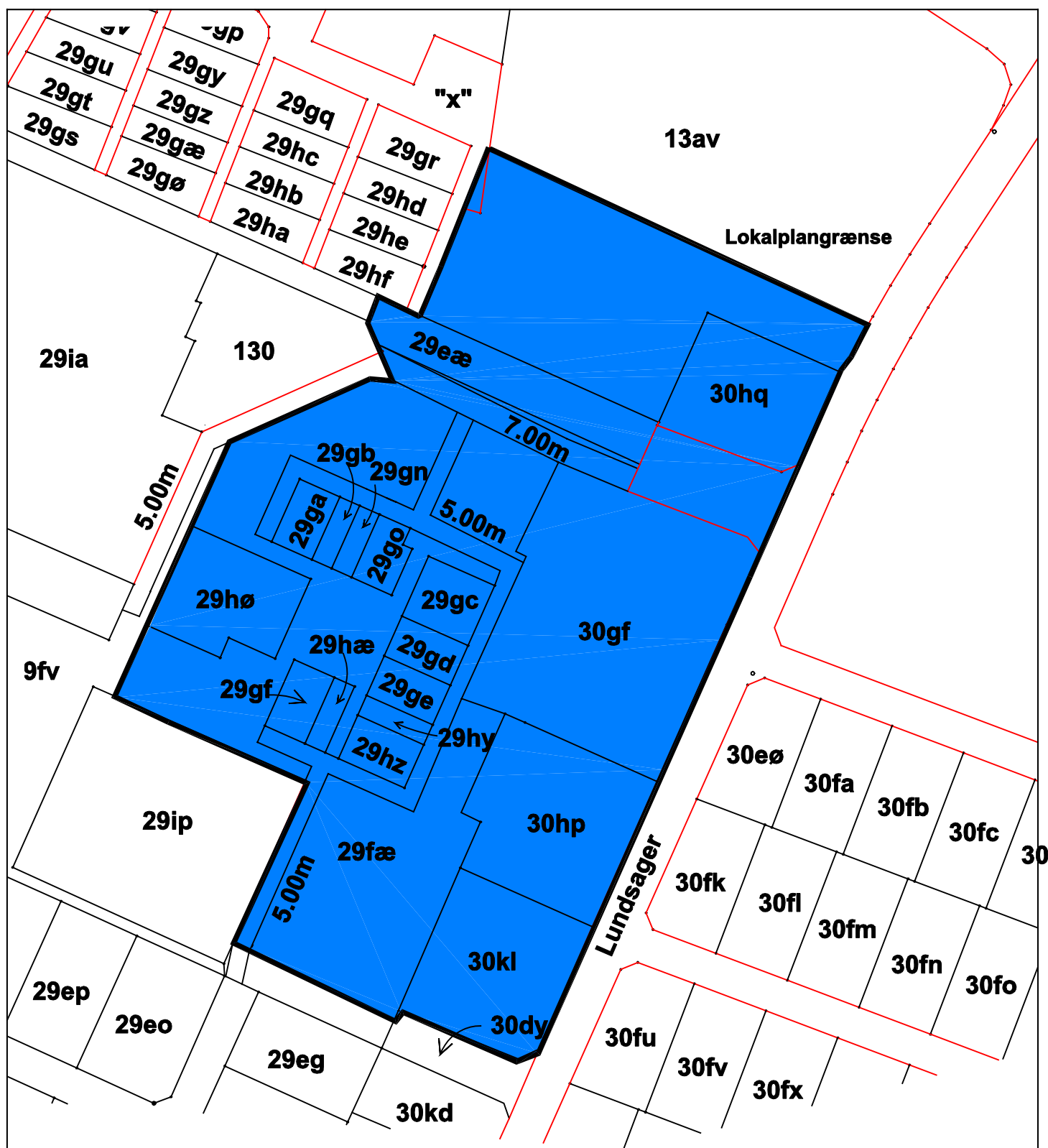
En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til realisering af de forhold, der er indeholdt i planen

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.





Kortbilag nr. 1  
Lokalplan nr. 41

Tegnings nr. :  
13-12-2001-2

Dato :22-11-01/13-12-01

Udført : Inge Sørensen

Mål : 1:1500



**ULLERSLEV KOMMUNE**

EGEVANGSVEJ 2, 5540 ULLERSLEV  
TLF 63 35 11 00 FAX 63 35 11 79

**Signaturforklaring:**

- |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:magenta; border:1px solid black;"></span> ER Erhvervsområder      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:gray; border:1px solid black;"></span> OF Områder til offentlige formål                                                                                                   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> BO Boligområder          | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> LA Landbrug                                                                                                                  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> RE Rekreative områder | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Sommerhusområder                                                                                                                 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> CE Centerområder           | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span> 45 grader skravering : Områder der overføres til byzone |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> BL Blandede områder         | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span> Vandret skravering : Landzone                          |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:pink; border:1px solid black;"></span> JOB Jordbrugsparceller     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:black; border:1px solid black;"></span> Udfyldt : Byzone                                                                                                                  |