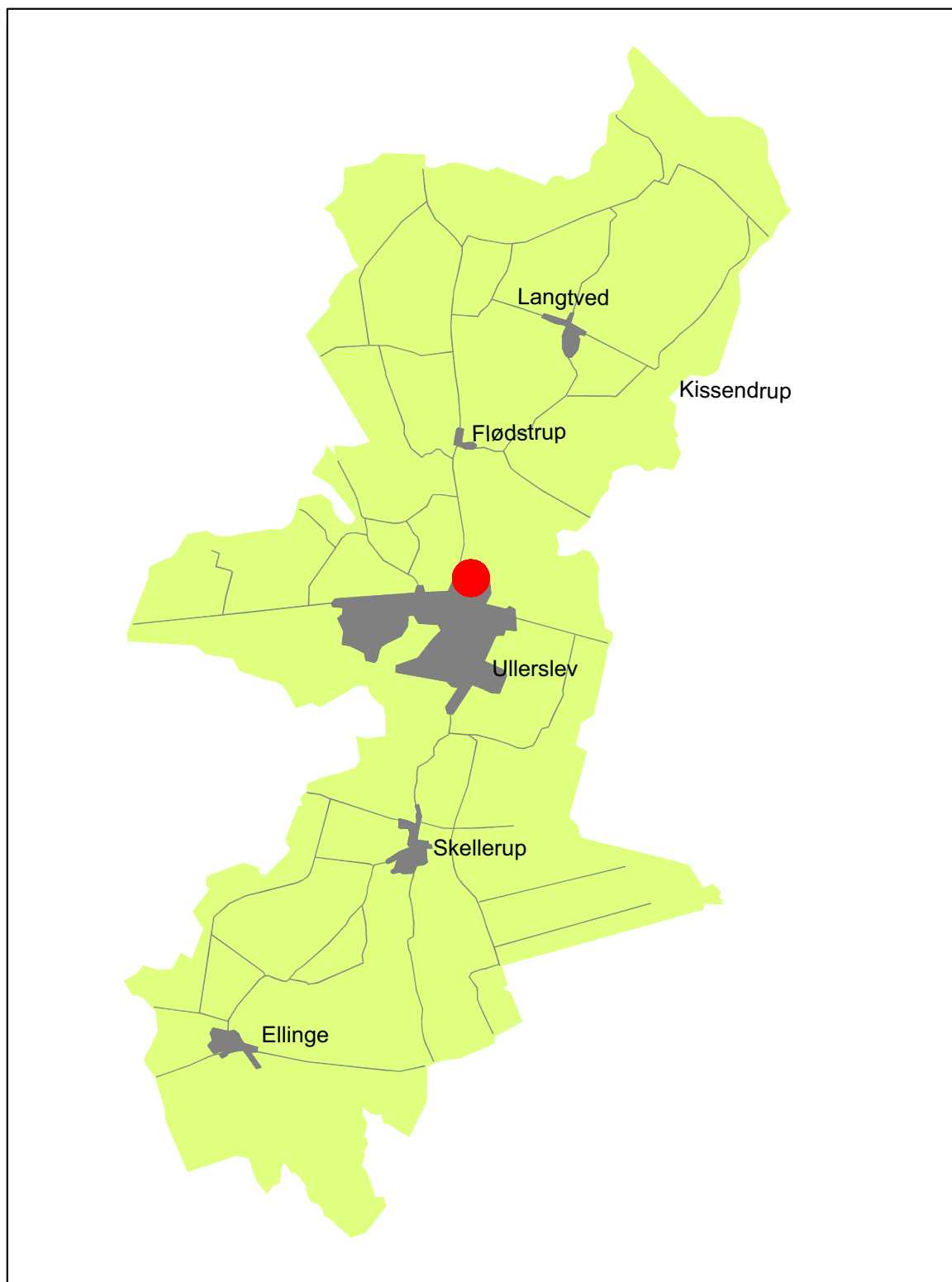




Ullerslev Kommune



Lokalplan nr. 46

For et boligområde i Ullerslev by

September 2004

Ullerslev Kommune

Lokalplan nr. 46

for et boligområde i Ullerslev By

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LOKALPLANREDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen	side 2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 2
Lokalplanens retsvirkninger	side 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side 5
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 6
Udskrift af Byrådets beslutningsprotokol	side 7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

RETSVIRKNINGER

§12	Servitutter	side 14
§13	Dispensation	side 14
§14	Påtaleret	side 14
§15	Lokalplanens overholdelse	side 15
§16	Klageadgang	side 15
§17	Vedtagelsespåtegning	side 16

BILAG OG KORTBILAG

Generelt om lokalplaner	Bilag 1
Matrikelkort/ejendomsforhold/områdeanvendelse	Kortbilag

Redegørelse:

Ullerslev kommune fremlægger her et forslag til lokalplan for et eksisterende boligområde i Ullerslev By – området er beliggende i byzone.

Mod nord er foretaget et mindre arealtillæg, - dette areal er beliggende i landzone, men ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse overføres arealet til byzone.

Lokalplanområdet er beliggende omkring Højvænget og Postkrogen i Ullerslev By
Se kortbilag.

Baggrunden for lokalplanen:

Formålet med forslaget til lokalplan er at fastlægge nærmere bestemmelser for et næsten udbygget boligområde med mulighed for opførelse af én bolig på den af matr. nr. 8-a, Ullerslev by, Ullerslev, der er medtaget i lokalplanforslaget. Der er ikke tale om opstart af ”Ullerslev Nord”.

Formålet med nærværende lokalplan er derfor at sikre, at trafikbelastningen på Postkrogen og Højvænget ikke forøges, - samt at udlægge et fælles opholds- og friareal for boligområdet.

Det er således hensigten, at såvel Postkrogen som Højvænget overgår til ”Stilleveje” med etablering af eventuelle hastighedsbegrænsende foranstaltninger, idet skolebørn fra ”Ullerslev Nord” nødvendigvis skal igennem området for via Lundsager at nå skoleområdet syd for landevejen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning:

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg nr. 9 til ”Kommuneplan 1991 – 2001” og er udlagt til boligområde i Ullerslev By. For området er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet i lokalplanen:

Boligområder BO

Anvendelse

Områderne udlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse eller lav/tæt byggeri. Der er mulighed for at indpasse erhverv, der er uden genevirkning i forhold til omgivelserne – som f.eks. liberale erhverv samt øvrige erhverv inden for servicesektoren.

Der er endvidere mulighed for at indpasse bebyggelse til offentlige formål, herunder plejehjem / ældreboliger m.v.

Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen af boligområderne sikres, at områderne fremstår varierede og oplevelsesrige, d.v.s. med en blanding af boligkategorierne, med grønne områder, med lege- og fritidsfaciliteter m.v.

Bebyggelses-%

Højst 25% for ejendomme med fritliggende parcelhuse, 35% for ejendomme med tæt/lav bebyggelse og 40% for ejendomme anvendt til offentlige formål.

Etageantal

Højst 1,5 etage.

Max. bygningshøjde

Højst 8,5 m over terræn.

Friarealer

Mindst 10% af det samlede areal for hvert 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 55 dB(A) for vejtrafik.

Zonestatus

Den største del af området er beliggende i byzone. – Det mindre landzoneareal agtes overført til byzone.

Vejadgang:

Vejadgang til området må kun foretages til Landevej 703 (Odensevej). Når udbygningen af ”Ullerslev Nord” påbegyndes skal postkrogen lukkes for gennemkørsel for motorkøretøjer og kunne vejbetjenes via landevej 703. Hvorimod ”Ullerslev Nord” skal vejbetjenes via landevej 706 (Kertemindevej).

Der er i medfør af loven om offentlige veje tinglyst byggelinier langs landevej 706 (Kertemindevej)

Se kortbilag.

Vandforsyningsplan:

Området ligger inden for Ullerslev Nordre Vandværks forsyningsområde.

Grundvandsbeskyttelse:

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

Naturbeskyttelse:

En del af det område der i lokalplanforslaget er udlagt til offentlige rekreative formål (OF II) består af et moseområde der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke ske ændringer i tilstanden af det beskyttede naturområde uden forudgående dispensation fra Fyns Amt.

Landskabet:

Ingen bemærkninger.

Varmeplan:

Lokalplanområdet er ifølge kommunens varmeplan omfattet af fjernvarmeforsyning

Spildevand:

Spildevand og regnvand bortledes i fælles system. – Spildevand og regnvand ledes til Ullerslev Rensningsanlæg.

Fra nye parceller (mod nord inden for lokalplanområdet) skal spildevand og regnvand dog føres i separat system.

Miljøbeskyttelse:

Intet at bemærke.

Støj:

Støj fra vejtrafik (Landevej 703 - Odensevej) belaster ikke lokalplanområdet med over 55 dB(A).

Landbrugsloven:

Lokalplanen omfatter del af ejendom matr.nr. 8a , Ullerslev By, Ullerslev, som er undergivet landbrugspligt.

Indtil dette areal tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, skal det drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

Hvis arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål i forbindelse med en leje af arealet, vil lejen kræve en tilladelse efter landbrugslovens § 12 og den ændrede anvendelse en tilladelse efter landbrugslovens § 7a.

Hvis arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål i forbindelse med et køb af arealet, skal landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 4, stk. 1, hvilket vil ske i forbindelse med Kort- og matrikelstyrelsens godkendelse af en sag om arealoverførelse fra ejendommen.

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 området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvstyrelsen 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 anlægsarbejdet 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
5100 Odense C
Tlf. 6613 1372
Tlf. direkte 6614 8814 – 4645
Fax 6590 7376
E-mail: mbh@odmus.dk

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.

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 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 den 14. april. 2004 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 14. april 2005.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den 27. april 2004 via annonce i Østfyns Avis. 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 Byrådets skøn har væsentlig betydning for dem,
2. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold som over for Byrådet 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 27. april 2004 har borgerne m.fl. 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag.
Fristen udløber altså den 22. juni 2004.

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

Udskrift af Byrådets beslutningsprotokol, herunder evt. særstandpunkter:

Byrådets møde den 14. april 2004

Punkt: 347

J.nr. 01.02.05

Lokalplan nr. 46 og kommuneplantillæg nr. 9: Godkendt

Særstandpunkter: Ingen

Byrådets møde den 15. september 2004

Punkt. 387

J.nr. 01.04

Endelig godkendelse af lokalplanforslag nr. 46 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan.

Særstandpunkter: Ingen

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 46



Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 46
for et boligområde 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 udbygget.

1.1 Lokalplanens formål er:

- At fastlægge nærmere bestemmelser for er næsten udbygget boligområde med mulighed for opførelse af én bolig på den del af matr. nr. 8-a, Ullerslev by, Ullerslev, der er medtaget i lokalplanforslaget. Der er ikke tale om opstart af ”Ullerslev Nord”.
- At udlægge et offentligt grønt område, der skal anvendes som fælles opholds- og friareal for boliger inden for lokalplanområdet.

Området og områdets anvendelse:

§ 2

Område- og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter ejendomme matr.nr. 3g, 10b, 14b, 14c, 20c 20k, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20t,

20u, 20v, 20x, 20ø, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20ap, 20aq, 20ar, 20as, 20at, 20au, 20ax, 20av, 20ay, 20az, 20aæ, 20aø, 20ba, 20bb, 31c, 31f, 31g, 32a, 32c, 71a, 71e, 89a, 90a, 90b, 90c, 91, 93a, 93b, 101a, 101b og 109 alle af Ullerslev By, Ullerslev samt del af matr.nr. 8a og 20d, alle af Ullerslev By, Ullerslev, samt alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra.

- 2.2 Den største del af lokalplanområdet er beliggende i byzone – og skal bevares i byzone.
En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i landzone – og skal overføres til byzone.
Se kortbilag.

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til Boligområde.
Området kan bebygges med fritliggende parcelhuse (åben, lav boligbebyggelse) eller gårdhuse, rækkehuse, klyngehuse o.lign. (tæt - lav boligbebyggelse).
- 3.2 Inden for det på kortbilaget udlagte offentlige område I er placeret plejehjem / ældreboliger.
- 3.3 Det på kortbilaget udlagte offentlige område II må kun anvendes som fælles opholds- og friareal orienteret mod boligområdet.
- 3.4 Endvidere kan der med Byrådets tilladelse inden for lokalplanområdet tillades erhverv, der er uden genevirkning i forhold til omgivelserne – f.eks. liberale erhverv samt øvrige erhverv inden for servicesektoren.
Der må ikke inden for lokalplanområdet etableres anlæg eller foregå aktiviteter, der kan udgøre en risiko for drikkevandet.
Der kan ikke gives tilladelse til detailhandel inden for lokalplanområdet.
- 3.5 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstation og lignende til kvarterets forsyning, når bygningen ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2,0 m over terræn.

Udstykninger:

§ 4

Udstykninger

- 4.1 Udstykningen må kun foretages i overensstemmelse med områdeanvendelsesplan, som vist retningsgivende på kortbilaget.

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, stier og parkeringspladser skal udføres med parklamper.
- 5.3 Udendørsantenner tillades ikke. Tilslutningsmulighed til fællesantenne foreligger.

Vej- og parkeringsforhold:

§ 6

Vej- og parkeringsforhold.

- 6.1 Lokalplanområdet tilsluttes Landevej 703 (Odensevej).
- 6.2 Postkrogen må ikke forlænges med evt. senere tilslutning til Kertemindevej.
- 6.3 Eksisterende veje (Postkrogen og Højvænget) skal bevares i nuværende udlæg. Der kan dog, dersom beboerne inden for lokalplanområdet skulle ønske dette, etableres hastighedsbegrænsende foranstaltninger.
- 6.4 Inden for området skal for hver bolig indrettes parkeringsmulighed for 1 bil men udlægges parkeringsmulighed til 1,5 bil.
- 6.5 Inden for lokalplanområdet må fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o. lign. ikke finde sted på de enkelte ejendomme samt på fællesarealerne herunder vejarealer.
- 6.6 Der anlægges stier som vist på vedhæftede kortbilag.

Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer:

§ 7

Ubebyggede arealer

- 7.1 Hegn inden for lokalplanområdet må primært kun etableres som levende hegn.
- 7.2 Det offentlige område II skal fremstå som et græstilsået område med enkelte fritstående, højtstammede træer.

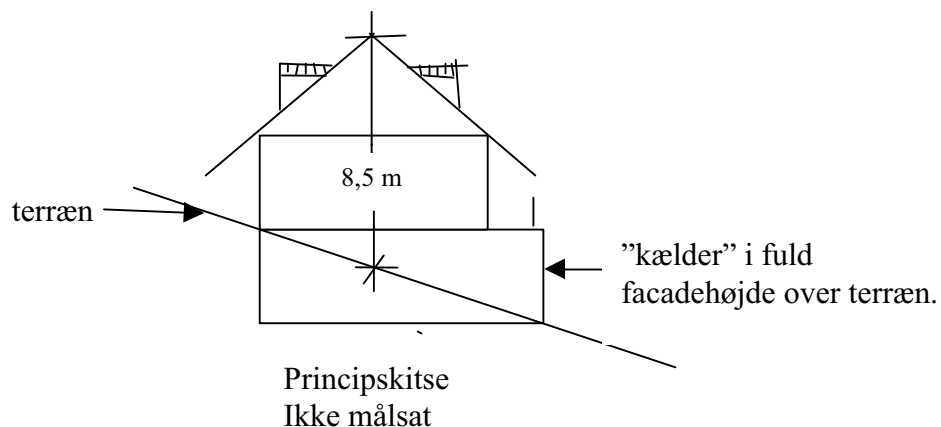
Der må inden for området placeres bålplads, bænke / eventuelt havepavillon og lignende ”inventar”, der knytter sig til et grønt naturområde.

Bebyggelse:

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må
- for ejendomme med fritliggende parcelhuse (lav - åben boligbebyggelse) ikke overstige 25.
 - for ejendomme med gårdhuse, rækkehuse, klyngehuse el. lign. (lav – tæt boligbebyggelse) ikke overstige 35.
 - for ejendomme til offentligt formål, (område I) plejehjem / ældreboliger el.lign. ikke overstige 40.
- Inden for offentligt område område II må ikke placeres bebyggelse. Se dog §7 stk. 7.2
- 8.2 Bebyggelsen må max. opføres i 1½ etage.
- 8.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.4 På stærkt skrånende terræn er det tilladt at udføre bebyggelse med ”kælder” i fuld facadehøjde over terræn.
Se nedenstående principskitse.
- 8.5 På del af matr. nr. 8a, som omfattes af lokalplanen, må der kun opføres én bolig.



§ 9

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 9.1 Ydervægge skal primært opføres i tegl. Mindre dele af ydervæggene kan dog opføres i træ.
- 9.2 Til tagdækning må anvendes tagpap, eternit, cement- eller tegltagsten.
- 9.3 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 3° (fladt tag) og 55°.
- 9.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 9.5 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.
- Malede overflader skal udføres i jordfarver – samt sort og hvid.
- Garager/carporte kan opføres i træ og/eller tegl. Tagbelægningen kan være den samme som på boligen. Alternativt tagpap. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 3° (tagpap) og 55°.
- De, i det offentlige område II evt. placerede havepavilloner eller lignende må kun opføres i træ, der skal behandles i jordfarver - samt sort og hvid.

Forudsætning for ibrugtagen:

§ 10

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet har mulighed for fjernvarmeforsyning. Der må også etableres anlæg med solvarme og varmepumper eller anlæg, der bruger fast brændsel og biobrændsel.
- 10.2 Bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før der er etableret det nødvendige sti, vej- og parkeringsareal.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ullerslev Vandværk. Anden vandforsyning må ikke etableres.
- 10.4 Der må ikke etableres nye opvarmningssystemer med elvarme eller oliefyr.
- 10.5 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.

Tilladelse fra andre myndigheder:

§ 11

Tilladelse fra andre myndigheder

- 11.1 Lokalplanen forudsætter en ophævelse af landbrugspligten for en del af området. En ansøgning om ophævelse af landbrugspligten skal rettes til jordbrugskommisionen. (Se redegørelsen side 4).
- 11.2 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Byrådet. (for vejanlæg f.eks. politiets samtykke).
- 11.3 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.
- 11.4 Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes før Byrådet har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.5 Der er i medfør af loven om offentlige veje tinglyst byggelinier langs landevej 706 (Kertemindevej)

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.

Vedtagelsespåtegning

§ 17

Vedtagelsespåtegning.

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

den 14. april. 2004

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 27. april 2004

På Byrådets vegne.

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Søren Møllegaard
Kommunaldirektør

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

Ullerslev Byråd, den 15. september 2004

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Søren Møllegaard
Kommunaldirektør

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

den 28. september 2004

Tinglysning

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på ejendomme matr.nr. 3g, 10b, 14b, 14c, 20c, 20k, 20n, 20o, 20p, 20q, 20r, 20t, 20u, 20v, 20x, 20ø, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20ap, 20aq, 20ar, 20as, 20at, 20au, 20ax, 20av, 20ay, 20az, 20aæ, 20aø, 20ba, 20bb, 31c, 31f, 31g, 32a, 32c, 71a, 71e, 89a, 90a, 90b, 90c, 91, 93a, 93b, 101a, 101b og 109 alle af Ullerslev By, Ullerslev samt del af matr.nr. 8a og 20d, alle af Ullerslev By, Ullerslev, samt alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra.

Ullerslev Kommune, den 29. september 2004

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Søren Møllegaard
Kommunaldirektør

Bilag 1.

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.

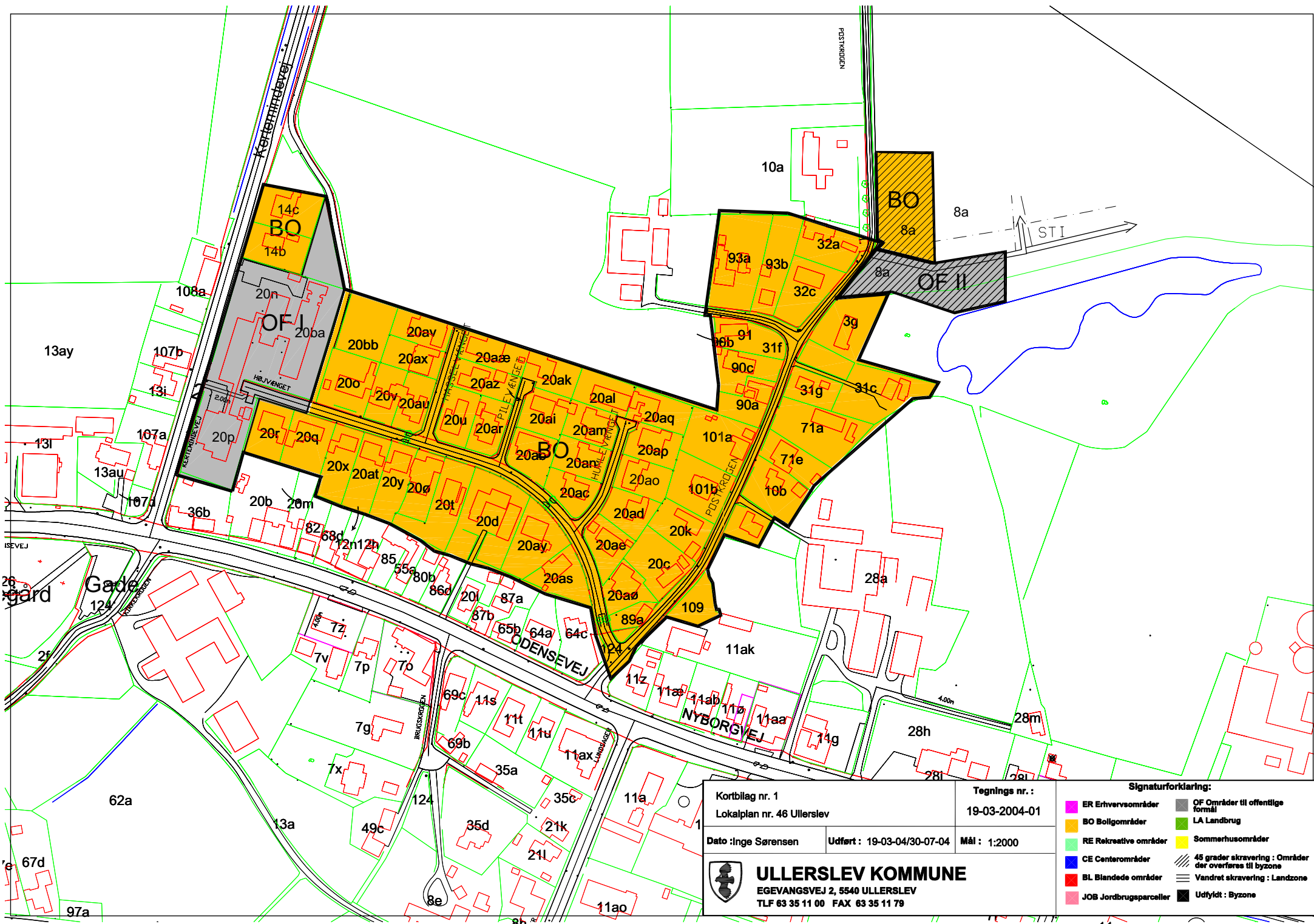
En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til realisering af de forhold, der er indeholdt i planen

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.



Til modtagere af Nyborg
Kommunes planer

Teknik- og Miljøudvalget

Rådhuset, Torvet 1
5800 Nyborg

Betjen dig selv på
www.nyborg.dk

Sagsansvarlig:
Mikkel Elkær Ibsen

Telefon: 6333 6822

Email:
teknik-miljoefdelingen@nyborg.dk
Send altid personfølsomme oplysninger via din digitale postkasse på borger.dk

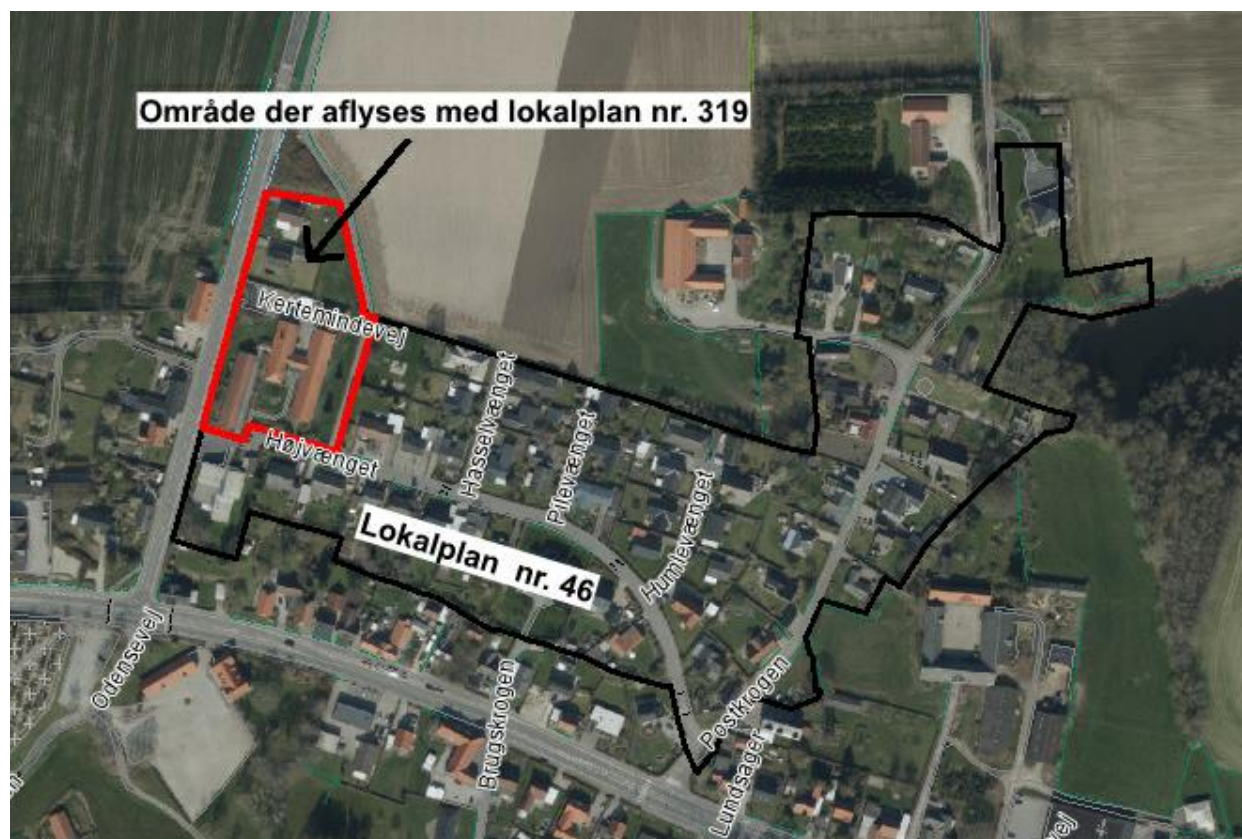
Sagsnr. S2018-14129

05-05-2021

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 319 og kommuneplantillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017

Byrådet har 27. april 2021 vedtaget lokalplan nr. 319 og kommuneplantillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017 for et nyt boligområde ved Kertemindevej i Ullerslev - 'Højgårdsløkken' - endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 5. maj 2021. Planerne kan ses på www.nyborg.dk fra denne dato.

Lokalplan nr. 319 afløser en del af lokalplan nr. 46, herunder en del af delområde BO og delområde OFI. Det område, der afløses med planen kan ses på nedenstående kortudsnit.



Planernes indhold

Lokalplanen giver mulighed for en ny kommunal udstykning til boliger umiddelbart nord for Ullerslev, øst for Kertemindevej.

Området er tænkt til at rumme op mod 50 parcelhuse og ca. ni rækkehuse. Lokalplanen giver i første omgang mulighed for udstykning af ca. 13 parcelhusgrunde og en storparcel til ca. ni rækkehuse. Planen giver mulighed for, at boligerne kan opføres i op til to etager, dog kun 1½ etage nærmest det eksisterende boligområde ved Højvænget. Adgangen til området bliver fra Kertemindevej og stier fra området tilsluttes eksisterende stisystemer mod nord og syd.

Udstykningen skal disponeres, så der sikres sammenhængende grønne friarealer mellem boligerne, der dels kan binde området sammen med stier og dels kan skabe gode betingelser for nedslivning af regnvand.

Længst mod nord udlægges et rekreativt naturområde, hvor der bliver mulighed for skovrejsning og andre mere åbne naturtyper i tilknytning til den nuværende naturkorridor, der forløber nord om byudviklingsområdet.

For at skabe sammenhæng med det nye boligområde har Nyborg Kommune ønsket at ændre planlægningen for den tidligere institution Højvangen, der tidligere har været kommuneplanlagt til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner, og i stedet planlægge området til rækkehusboliger i op til to etager.

Konkret betyder det, at en del af ramme 2.O.6 nu er erstattet med en ny ramme til boligformål – ramme 2.B.11. Kommuneplantillæg nr. 27 sikrer derved, at der er overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i LBK nr. 1157 af 01/07/2020 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbudskompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør