

ULLERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 13



FOR ET BOLIG - OG ERHVERVSOMRÅDE
I ELLINGE
DECEMBER 1980

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	side	2
Lokalplanens indhold	side	3
Forholdet til anden planlægning for området	side	4
§ 1 lokalplanens formål	side	6
§ 2 område og zonestatus	side	6
§ 3 områdets anvendelse	side	7
§ 4 udstykning	side	8
§ 5 vej- og stiforhold	side	8
§ 6 spor- og ledningsanlæg	side	9
§ 7 bebyggelsens omfang og placering	side	10
§ 8 bebyggelsens ydre fremtræden	side	10
§ 9 ubebyggede arealer	side	11
§ 10 eventuelle tilladelser eller dispensa- sationer fra andre myndigheder	side	12
§ 13 vedtagelsespåtegning	side	12
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side	13
Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side	16
Lokalplanens retsvirkninger	side	17



INDLEDNING

På baggrund af ønsket om at åbne mulighed for etablering af et blandet bolig- og erhvervsområde har Ullerslev kommunalbestyrelse udarbejdet dette forslag til lokalplan for et område i Ellinge.

Kommuneplanloven. Efter den nye Kommuneplanlov, der trådte i kraft 1. februar 1977, har kommunen pligt til at udarbejde en lokalplan, før et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borger-nes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Lokalplanen.

Lokalplanen kan omfatte en lang række forskellige bestemmelser, men viser fortrinsvis, hvorledes nye bygninger, grønne arealer, parkeringsarealer, veje og stier skal placeres inden for et bestemt område.

Kommunalbestyrelsen skal lægge alle lokalplanforslag frem for borgerne, således at disse kan komme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanforslaget offentliggøres i perioden 11. februar til 11. april 1981
begge dage incl.

I denne periode er forslaget fremlagt på rådhuset. Indsigelser skal være fremsendt til kommunalbestyrelsen inden den 11. april 1981.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanforslaget omfatter et areal på 2,08 ha.

Området anvendes på nuværende tidspunkt som landbrugsjord. Der er ligeledes opført en købmandsforretning med beboelse samt en nedlagt landbrugsejendom.

Området ønskes udlagt til blandet bolig- og erhverv.

Området er beliggende i landzone og bevares i landzone.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % (for område II) samt 40 % (for område I).

Trafikbetjeningen foregår fra ny kommunevej med tilslutning til eksisterende kommunevej 71 - Kirkeballe.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

I kommunens § 15-rammer (1977) er området delvis medtaget, hvor det udgør en del af område 3.1, for hvilket der er fastlagt følgende rammer:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, sportsplads, kirkegård, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under et overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at mindst 10 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område.

Den del af lokalplanområdet, der ligger udenfor § 15-rammerne, vil være omfattet af tillæg nr.6. Atil § 15-rammerne for Ullerslev komme. Områdeanvendelsen vil være som nedenfor nævnt for område 4.2:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral o.lign. samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 35 , samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 35 ,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at mindst 10 % af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område.

Lokalplanforslagets bestemmelser om bebyggelsesprocent overstiger de i § 15-rammetillæget fastsatte. Men med henvisning til regionplanens bestemmelser om gennemsnitlig 12 grunde pr. ha og de aktuelle ønsker om mindre grundstørrelser ønskes bestemmelserne om bebyggelsesprocenten i § 15-rammerne ændret i overensstemmelse med de i lokalplanforslaget fastsatte.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, der i 1977 er fremsendt til Fyns amtskommune til godkendelse.

Lokalplanforslaget vandforsynes fra Ellinge Vandværk og vil være omfattet af den vandforsyningsplan, som er under udarbejdelse i kommunen.

I regionplanen er der langs Villumstrup å udlagt areal til et regionalt stisystem. I lokalplanforslaget er der langs åen friholdt et bælte til dels grønt område for bebyggelsen og dels til dette stisystem.

ULLERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 13

FOR ET BLANDET BOLIG - OG ERHVERVSOMRÅDE I ELLINGE

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelse for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er at udlægge et område til blandet bolig- og erhvervsbyggeri.

I området må opføres boliger og mindre butikker til områdets daglige forsyning samt mindre håndværksvirksomheder, som er mere eller mindre knyttet til den lokale befolkning.

De nævnte erhvervsvirksomheder må ikke medføre særlige gener i form af forurening.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre.:

22^e og parcel 1 og 2 af 22^a Ellinge by, Ellinge, samt alle parceller, der efter 1. december 1980 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i 3 områder

I blandet bolig- og erhvervsområde

II boligområde, samt

III rekreativt område, som vist på kortbilag nr. 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område II må kun anvendes til boligformål.
Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse,
samt - efter særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen
- række- og kædehuse til bolig for een familie.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen
drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan ud-
føres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende
ejendom,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives
på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelses-
ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller
lignende), og områdets karakter af boligområde ikke
brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der
ikke er plads til på den pågældende ejendom,
Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for
erhvervsvirksomhed.
- 3.3 I område I kan der udover boligen opføres bygninger til
erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyg-
gelse til eller udføres erhverv som følgende:
lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre
lagervirksomhed.
Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke
medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.
Bygninger til erhvervsformål skal placeres på arealet
mellem erhvervsbyggelinien og Ferritslevvej.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 I område I (blandet bolig- og erhvervsområde) må ingen grunde udstykkes med en størrelse, der er større end 1.500 m^2 (eksklusive eksisterende og udlagt vejareal).
- 4.3 Grunde til boliger må ikke udstykkes med et grundareal på mindre end 300 m^2 incl. fælles friarealer.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1:
- Vejen A-B udlægges med en bredde på $7\frac{1}{2} \text{ m}$ med et tværprofil som vist på kortbilag nr. 2.
- Vejen A-B afsluttes med vendeplads som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- 5.2 Fra vendepladsen til område III udlægges areal til 4 m bred stiforbindelse.
- Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag 1:
- Vejen A-B 5 m: byggelinie
- Boliger må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.
- Vejen A-B 25 m erhvervsbyggelinie
- Eventuel erhvervsbebyggelse i område I må ikke opføres nærmere vejskel end 25 m.

- 5.3 Langs landevej nr. 527 pålægges byggelinie på 30 m fra vejmidte. Indenfor byggelinien må ikke placeres boliger og det skal samtidig sikres, at det konstante, ækvivalente støjniveau (målt i bebyggelsens facadelinie) ikke overstiger 55 dB(A).
Eventuel erhvervsbyggeri kan placeres indenfor byggelinien.
- 5.4. Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat byggelinier langs landevej 527, Ferritslev-Vindinge.

§ 6 SPOR- OG LEDNINGSANLÆG

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Eksisterende kloakledninger med brønde i området skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.
- 6.3 Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt på et areal over kloakledningen indtil 2 m fra dennes midterlinie at bygge, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder.
- 6.4 Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i område I og II må ikke overstige 35 %.
- 7.2 Bebyggelsen i område II må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- 7.3. Eventuel erhvervsbebyggelse i område I må kun opføres i 1 etage. Boliger kan opføres i 1½ etage.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Blanke- og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog kan materialer, der anvendes i energimæssig øjemed tillades efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.3 Til udvendigebbygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.4 Carporte og trægarager skal udføres med fladt (vandret) tag og materialer, der harmonerer med det øvrige byggeri på grunden. Eventuelle brædebeklædninger på bygningssider skal udføres som lodret beklædning.
- 8.5 På parcellerne må ikke opsættes udvendige antenner for TV. Der er i området mulighed for tilslutning til fælles TV-antenneanlæg.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Område III må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som rekreativt område, der skal indgå i det regionale hovedstinet.
- 9.2 I område III skal der sikres areal til placering af fremtidig kloakledning og pumpestation i forbindelse med udførelsen af kommunens spildevandsplan.
- 9.3 Hegn skal overalt være levende hegn.
- 9.4 Hegn mellem nabogrunde skal opsættes som fælleshegn. Der er fuld hegnspligt mod veje, stier og fællesarealer.
- 9.5 Levende hegn mod veje, stier og fællesarealer skal plantes 40 cm indenfor skellinien og skal holdes klippet, således at beplantningen af enhver art over skellinien fjernes. Endvidere gælder hegnlovens almindelige regler.
- 9.6 Hele arealet, bortset fra adgangs- og parkeringsarealer, skal anlægges og vedligeholdes som have. Denne bestemmelse gælder ligeledes ubebyggede parceller.
- 9.7 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt-hegnede gårdarealer må ikke finde sted i område I, hvis oplaget efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 9.8 Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med et lyspunkthøjde på max. 4 m.

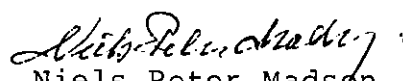
§ 10 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået dispensation hertil fra fredningsstyrelsen om ophævelse af den i naturfredningslovens fastsatte vejbyggelinie, der er gældende for landevej 527 - Ferritslevvej.- og den i naturfredningslovens fastsatte åbyggelinie, der er gældende for Villumstrup å.

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

11.1 Således vedtaget af Ullerslev kommunalbestyrelse, den 14. januar 1981.

På kommunalbestyrelsens vegne


Niels Peter Madsen
borgmester

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 13. maj 1981.

På kommunalbestyrelsens vegne


Niels Peter Madsen
borgmester

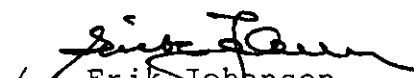
11.3 Den endeligt vedtagne lokalplan er den 18. november 1981 offentliggjort ved annoncering i Lokal-avisen.

11.4 TINGLYSNING:

Nærværende lokalplan nr. 13 begæres herved tinglyst på matr. nre. 22^e og parcel 1 af 22^a samt del af pcl. 2 af 22^a Ellinge by, Ellinge, jvf. vedlagte kortbilag nr. 1.

Ullerslev kommune, den 11. november 1981.


Niels Peter Madsen
borgmester


Erik Johansen
kommuneingeniør

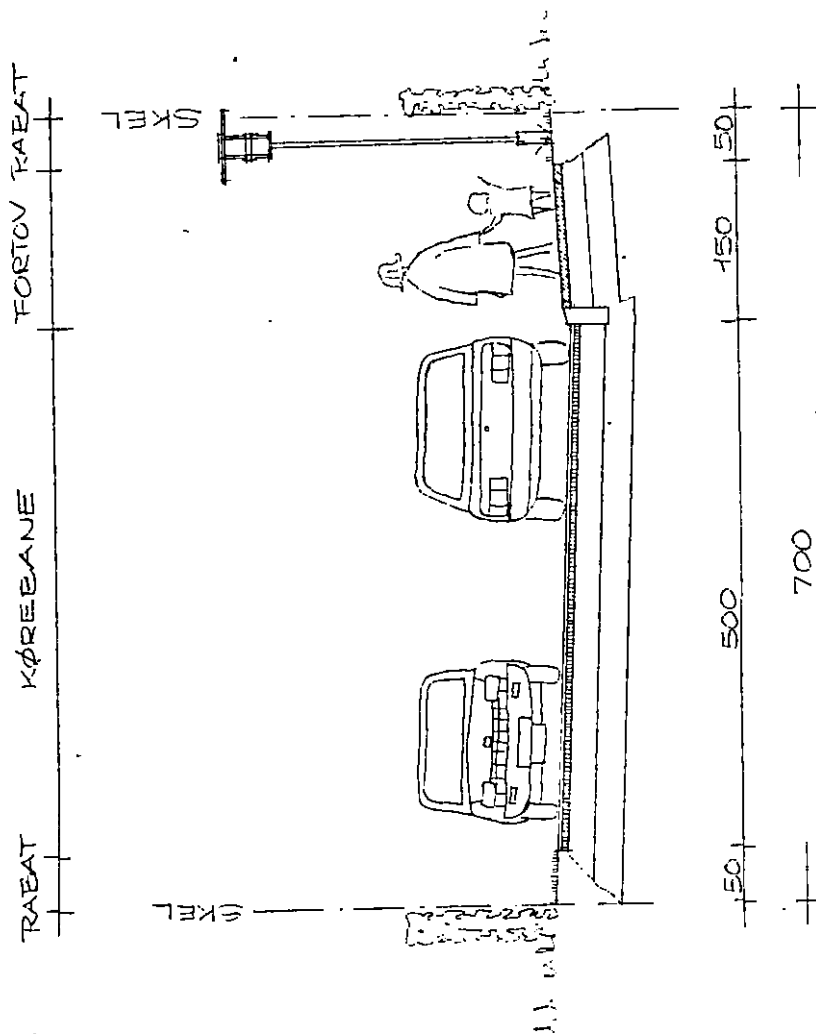
INDFØRT I DAGBOGEN

19 11. 81 15049

RETTEI I NYBORG
LYST.


A. Olsen
retsassessor

14

VESTPROFIL AF VED A-B
MÅL 1:50

KORTEJLAS NR. 2
TIL LOKALPLAN NR. 13
FOR ET BLANDET BOLIG- & ERHVERVSOMRÅDE
I ELLINGE

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsættes som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. februar 1981 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst til den 11. februar 1982.

Umiddelbart efter den endelige vedtagelse af lokalplanen foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der er fastsat af miljøministeriet. Bekendtgørelsen skal bl.a. oplyse, om planen afviger fra det tidligere offentliggjorte forslag.

Kommunalbestyrelsen sender endvidere et eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen,
2. enhver, der rettidigt har fremsat skriftlige indsigelser mod eller ændringsforslag til planforslaget, og
3. foreningerne og myndighederne - som nævnte på side

Sluttelig lader kommunalbestyrelsen lokalplanen tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af planen.

§ 25 Amtsrådet påser at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanlægningen, en kommuneplan og midlertidige rammer godkendt efter § 15, stk. 2. Miljøministeren kan bestemme at amtsrådet tillige skal påse andre forhold, herunder at forslaget opfylder forskrifter efter § 51.

stk. 2 Finder amtsrådet anledning til at gøre indsigelse efter stk. 1, skal amtsrådet give meddelelse herom til kommunalbestyrelsen samt underrette miljøministeren. Fremsættes amtsrådets indsigelser inden udløbet af fristen efter § 24, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og amtsrådet om de nødvendige ændringer af forslaget. Opnås sådan enighed ikke, kan spørgsmålet indbringes for miljøministeren. Har miljøministeren ikke truffet afgørelsen inden 6 måneder efter spørgsmålets indbringelse for ministeren, underretter ministeren amtsrådet og kommunalbestyrelsen om grunden dertil.

§ 26 Hvis en statslig myndighed ud fra de særlige hensyn, som denne varetager, rettidigt fremsætter indsigelse mod et forslag til lokalplan, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og vedkommende myndighed om planens indhold. Opnås sådan enighed ikke, kan spørgsmålet indbringes for miljøministeren. Har ministeren ikke truffet afgørelsen inden 6 måneder efter sagens indbringelse for miljøministeren, underretter ministeren amtsrådet og kommunalbestyrelsen om grunden dertil.

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 forslag har været offentliggjort påny.

FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Offentliggørelsen af denne lokalplan er sket den 11. februar 1981 via annonce i NYBORG-BLADET. teminde Avis, Østfyr Nyborgbladet.

Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har kommunalbestyrelsen givet skriftlig underretning herom til:

1. ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen, og lejerne i og brugerne af disse ejendomme,
2. ejerne af ejendomme uden for planens gyldighedsområde og lejerne i og brugerne af sådanne ejendomme i den udstrækning, hvor planen efter kommunalbestyrelsens skøn har væsentlig betydning for dem,
3. de foreninger o.lign. med lokalt tilhørsforhold, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive holdt underrettet om forslag til lokalplanen,
4. miljøministeriet, amtsrådet samt
5. de statslige myndigheder, for hvem planen har særlig interesse.

Ved offentliggørelsen den 11. februar 1981 har borgerne 2 måneder til at komme med indsigelser eller evt. selv lave andet forslag.

Fristen udlober altså den 11. april 1981.

Når fristen på de 2 måneder er gået, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser ^{x)} og/eller ændringsforslag kan vedtagelsen tidligst ske en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

x) Lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975).

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

2. Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bemærkninger om områdets zonestatus og eventuel ændret zonestatus. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.