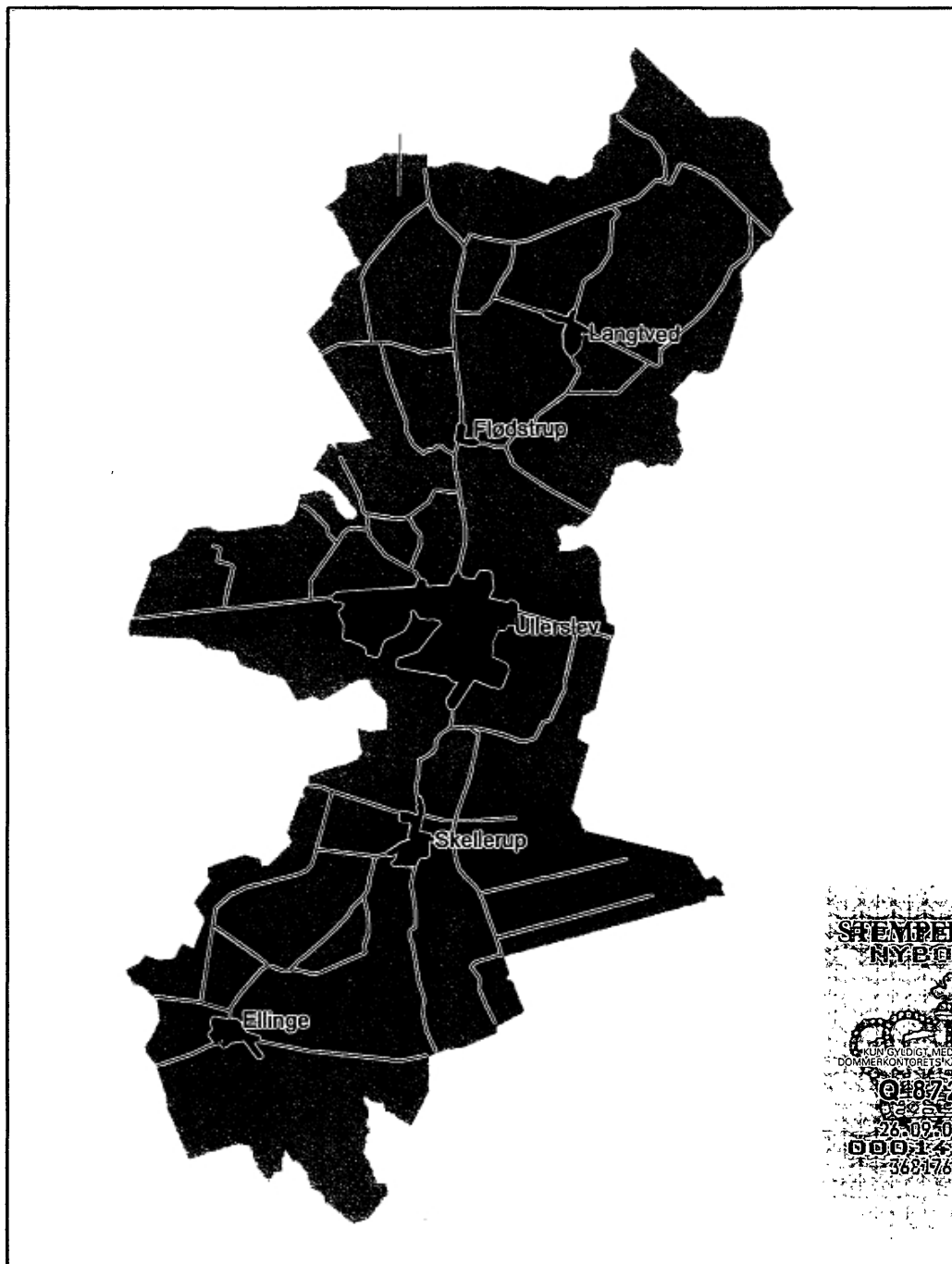




Ullerslev Kommune



Lokalplan nr. 39
For et boligområde i
Ullerslev by.

Marts 2001

Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 39
for et boligområde i Ullerslev By.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LOKALPLANREDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen	side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 1
Lokalplanens retsvirkninger	side 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side 6
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 6
Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol	side 7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	side 8
§2	Område- og Zonestatus	side 8
§3	Områdets anvendelse	side 9
§4	Udstykning	side 9
§5	Ledningsarbejde	side 9
§6	Vej- og stiforhold	side 10
§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 14
§11	Eventuelle myndighedstilladelser	side 14

RETSVIRKNINGER

§12	Servitutter	side 15
§13	Dispensation	side 15
§14	Påtaleret	side 15
§15	Lokalplanens overholdelse	side 16
§16	Klageadgang	side 16
§17	Oprettelse af beboer-/grundejerforening	side 16
§18	Vedtagelsespåtegning / Tinglysning	side 17

BILAG OG KORTBILAG

Generelt om lokalplaner	Bilag 1
Områdeanvendelse	Kortbilag 1
Vejprofil	Kortbilag 2

Redegørelse:

Ullerslev Kommune fremlægger her et forslag til lokalplan for et nyt boligområde i Ullerslev By.

Området er beliggende på del af matr.nr. 13a og del af matr.nr.13g, Ullerslev By, Ullerslev.

Området ligger centralt placeret i Ullerslev by, ved skolen, mellem Svendborgvej og landevej 707.

Mindre del af ejendommene matr.nr. 11o, 13y og 13ap, Ullerslev by, Ullerslev omfattes ligeledes af lokalplanen. (Vejtilslutninger til Svendborgvej).

Se kortbilag nr.1.

Del af lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal bevares i byzone. Del af lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal overføres til byzone.

Se kortbilag nr. 1.

Baggrunden for lokalplanen:

Inden for lokalplanområdet kan etableres ialt ca. 80 boliger udformet som henholdsvis lav-tæt boligbyggeri og lav-åbent boligbyggeri.

Lokalplanen skal sikre, at boligområdet får et "åbent" og grønt miljø - bl.a. ved udbygning af eksisterende mindre fredskov, etablering af beplantningsbælte langs landevej 707 samt etablering af fælles opholds- og friarealer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning:

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg nr. 3 til "Kommuneplan 1991 - 2001" og er udlagt til boligområde i Ullerslev By. For området er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet i lokalplanen:

Område BO 2.

A. Anvendelse.

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

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

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning af boligområdet sikres, at området fremstår varieret og oplevelsesrigt, d.v.s. med en blanding af boligkategorierne, med grønne områder, med lege- og fritidsfaciliteter m.v.

B. Bebyggelses-%.

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

C. Etageareal.

- Højst 1,5 etage

D. Max. bygningshøjde.

- Højst 8,5 m over terræn.

E. Friarealer.

- Mindst 10% af det samlede areal for boligområdet skal anvendes til fælles friarealer.

F. Parkering.

- Der skal sikres parkeringsarealer, således at der er mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig til rådighed.

G. Støjforhold.

Specielt for boligområdet syd for Brødeløkken i Ullerslev Øst gælder der:

- Området må ikke påføres et støjniveau som overskrider 55 dB(A).
- Der skal etableres et beplantningsbælte, som skal skærme for støjen fra det erhvervsområde, som ligger umiddelbart på den anden side af amtsvej 707. Der udlægges derfor en 70 m bred zone (byggeafstand) langs vejen i den nordlige del af området.
Se kortbilag.
Langs landevej 707, Skellerupvej, er tinglyst byggelinie på 20 m fra vejmidte.
Se kortbilag.
En evt. støjvold skal generelt placeres uden for vejbyggelinien.
I den nordlige del af området må en evt. støjvold dog placeres inden for 70 m afstandsbæltet.
- Lokalplanen skal indeholde en støjredegørelse.

H. Eksisterende mindre fredskov inden for området skal bevares - og udvides.

I. Zonestatus.

Den del af området, der er beliggende i landzone, skal overføres til byzone.

Vejadgang:

Områderne I, II og III er vejtilsluttet Svendborgvej. Område IV er vejtilsluttet Fasanvej.
Se Kortbilag nr. 1

Vandforsyningsplan:

Områderne I, II og III ligger inden for Ullerslev Nordre Vandværks forsyningsområde.
Område IV ligger inden for Ullerslev Søndre Vandværks forsyningsområde.

Grundvandsbeskyttelse:

Lokalplanområdet er beliggende inden for Regionplanens udpegede drikkevandsområder.

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

Naturbeskyttelse:

Eksisterende mindre fredskov skal bevares og udbygges".
Se Kortbilag nr. 1.

Fredskoven er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier.
Opmærksomheden henledes på, at dersom fredskoven ved senere jordkøbsforretninger bliver et offentligt ejet areal, vil skovbeskyttelseslinien automatisk træde i kraft.
Der skal derfor, når eller hvis ovennævnte situation opstår, ansøges ved Skov- og Naturstyrelsen om skovbeskyttelsesliniens ophævelse.

Landskabet:

Lokalplanområdet er stærkt faldende mod øst. Jordbundsundersøgelser har påvist større arealer med blød bund. Disse arealer er ikke udlagt til bebyggelse, men udlagt til haveareal, beplantninger samt fælles opholds- og friareal.
Se Kortbilag nr. 1.

Varmeplan:

Områderne I, II og III er ifølge kommunens varmeplan omfattet af fjernvarmeforsyning.
Område IV er ikke omfattet af varmeplanen - mulighed for naturgasopvarmning

Spildevand:

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

Støj:

Ullerslev kommune har ved "Miljøcenter - Fyn / Trekantområdet I/S" udarbejdet en støjredegørelse fra vej- og jernbanetrafik for lokalområdet.

Ved offentliggørelse af nærværende lokalplan nr. 39 fremsendes støjrapporten i sin helhed til Fyns Amtkommune.

Resumé:

Miljøcentret har beregnet støjbelastningen fra jernbanen i 3 positioner i det fremtidige boligområde Ullerslev Øst. Følgende beregningsresultater er opnået for henholdsvis den nuværende (uden skærm) og den fremtidige (med skærm) situation:

	<i>Position 1</i>	<i>Position 2</i>	<i>Position 3</i>
<i>Uden skærm</i>	<i>60 dB(A)</i>	<i>61 dB(A)</i>	<i>61 dB(A)</i>
<i>Med skærm</i>	<i>58 dB(A)</i>	<i>59 dB(A)</i>	<i>60 dB(A)</i>

Beregningsresultaterne er angivet som det ækvivalente, konstante støjniveau L_{eq} beregnet som middelværdi over 24 timer i en højde af 2 m over terræn. Beregningsresultaterne er behæftet med en ubestemthed på ± 2 dB.

Miljøcentret har beregnet støjdbredelseskurver over jernbanens støjbelastning i boligområdet under nuværende og fremtidige forhold. Med de nuværende forhold er støjgrænsen på 60 dB(A) overskredet i den sydligste ende af det planlagte boligområde (på matr.nr. 13g). Når den projekterede støjskærm langs jernbanen i Ullerslev er udført vil støjgrænsen være overholdt i hele boligområdet incl. matr.nr. 13g. Ved bebyggelse i 2 etager vil støjgrænsen dog fortsat være overskredet på en del af matr.nr. 13g.

Miljøcentret har beregnet konsekvensområdet for støjbelastningen fra Skellerupvej øst for det planlagte boligområde til at ligge max. 30 m fra vejmidten.

Der skal gøres opmærksom på, at det på udsatte steder (område III og område IV) kan være nødvendigt at udføre ekstra isolering af selve bebyggelsen.

En overskridelse kan accepteres, hvis det sikres at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A) og at støjniveauet ved mindst en af facaderne og ved primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

Note.

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

Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00: $L_{r(8)}$ = 45 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00 - 14.00: $L_{r(7)}$ = 45 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00 - 18.00: $L_{r(4)}$ = 40 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00 - 18.00: $L_{r(8)}$ = 40 dB(A)
Aften	kl. 18.00 - 22.00: $L_{r(1)}$ = 40 dB(A)
Nat	kl. 22.00 - 07.00: $L_{r(0,5)}$ = 35 dB(A)

Landbrugsloven:

Lokalplanen omfatter del af ejendommene matr.nr. 13a og 13g, Ullerslev By, Ullerslev, som er undergivet landbrugspligt. Indtil dette delareal 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.

Restarealet af matriklerne skal fortsat drives som landbrug, evt. ved sammenlægning med eksisterende landbrugsejendom.

Affaldsdepotloven:

Hvis der under bygge- eller jordarbejder inden for lokalplanområdet konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til depotlovens § 20. Arealet registreres herefter som affaldsdepot.

Det fremgår af bemærkningerne til affaldsdepotloven, 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, medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

Museumslovens § 26:

Lokalplanområdet såvel som de omkringliggende arealer rummer spor efter omfattende bebyggelser fra især yngre bronzealder og ældre jernalder. Det er derfor sandsynligt, at der ved en kommende udstykning inden for lokalplanområdet vil blive forstyrret jordfaste fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens § 26.

Museet skal derfor anmode om at blive adviseret i så god tid som muligt forud for opstart af jordarbejder inden for lokalplanområdet, således at prøvegravninger kan gennemføres uden gene for bygherren.

Adressen er:	Odense bys Museer
	VIDEN & FORMIDLING
	Overgade 48
	Postboks 285
	5100 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 13. Dec. 2000 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 13. Dec. 2001.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den 20. Dec. 2000 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 20. Dec. 2000 har borgerne m.fl. 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber den 14. Februar 2001.

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 Lokalkomiteé

Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, herunder evt. særstandpunkter:

Kommunalbestyrelsens møde den 13. Dec. 2000 / 14. Marts 2001

Punkt: 555 / 590

J.nr. 01.02.05

Lokalplan nr. 39:

Særstandpunkter: Ingen

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 39

For et boligområde i Ullerslev By

MARTS 2001

Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 39
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

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at udlægge lokalplanområdet til boligbebyggelse. (ca. 80 boliger).
 - at skabe et boligområde med et grønt miljø.
 - at bevare og udvide den mindre eksisterende fredskov.
 - at etablere et beplantningsbælte langs landevej 707.

Området og områdets anvendelse:

§ 2

Område- og Zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af ejendommene matr.nr. 13a og 13g, begge Ullerslev By og sogn, Ullerslev, samt mindre del af ejendommene matr.nr. 11o, 13y og 13ap, alle Ullerslev by og sogn, Ullerslev, samt alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra.
- 2.2 Del af lokalplanområdet er beliggende i byzone - og skal bevares i byzone. Del af lokalplanområdet er beliggende i landzone - og skal overføres til byzone.
Se Kortbilag nr. 1

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet inddeles i:
- Område I : Lav-tæt boligbebyggelse.
- Område II : Lav-åben boligbebyggelse
- Område III: Lav-tæt boligbebyggelse
- Område IV: Lav-åben boligbebyggelse
- Område V : Offentligt område indeholdende:
Udvidelse af regnvandsbassin, fredskov, udvidelse af fredskov, beplantningsbælte langs landevej 707 samt stiføringer (bl.a. til Fasanvej).
Se Kortbilag nr. 1
- 3.2 Med kommunalbestyrelsens tilladelse kan der inden for lokalplanområdet 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.
- 3.3 Indenfor 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 m over terræn.

Udstykninger:

§ 4

Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med områdeanvendelsesplan, som vist retningsgivende på kortbilag nr.1.

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 og stibelysninger i bebyggelsen skal udføres med parklamper med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på max. 3 m.

- 5.3 Udendørsantenner tillades ikke. Tilslutningsmulighed til fællesantenne foreligger.

Trafik

§ 6

Vej- og stiforhold

- 6.1 Områderne I, II og III tilsluttes Svendborgvej.
Område IV tilsluttes Fasanvej.
- 6.2 Vejen A - B udlægges i en bredde på 11,0 m (2 - 6 - 3).
Kørsel på denne vejstrækning er tilladt i begge retninger.
Se kortbilag nr. 1 og 2.
- 6.3 Vejen B - (D) - C udlægges i en bredde på 11,0 m (3 - 5 - 3).
Kørsel på denne vejstrækning skal ensrettes.
Se kortbilag nr. 1 og 2.
- 6.4 Vejene D - E - F samt D - G udlægges i en bredde på 8,0 m (1,5 - 5 - 1,5)
Kørsel på disse vejstrækninger er tilladt i begge retninger.
Se kortbilag nr. 1 og 2.
- 6.5 Vejen A - B - (D) - C:
I punkterne A, B, D og C skal etableres hastighedsbegrænsende foranstaltninger.
- 6.6 Der skal etableres 4 stk. vendepladser med en udformning og placering som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1.
- 6.7 Stier indenfor lokalplanområdet skal udlægges i en bredde på 2 - 4 m.
Se kortbilag nr. 1.
- 6.8 Alle veje inden for lokalplanområdet skal belægges med en rød / rødbrun kørebaneklinke.
- 6.9 På alle stier, inden for lokalplanområdet, der ønskes belagt, skal ovennævnte rød / rødbrun klinke anvendes.
- 6.10 Indenfor området skal der for hver bolig indrettes parkeringsmulighed til 1,5 bil.
- 6.11 Fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o.lign. må ikke finde sted på de enkelte ejendomme samt på fællesarealerne, (vejarealer, vendepladser).
- 6.12 Der må ikke etableres kantsten langs vej- og fodgængerarealer. - dette dog undtaget, hvor føring af regnvand til brønd gør det nødvendigt.

- 6.13 Der er i medfør af loven om offentlige veje fastsat særlige adgangsbestemmelser og byggelinier på 20 meter fra vejmidte langs landevej 707, Refsvindinge-Ullerslev, Skellerupvej.
Se kortbilag nr. 1.
- 6.14 Evt. etablering af støjvold skal placeres uden for den tinglyste byggelinie på 20 m fra vejmidte langs landevej 707, Skellerupvej.
Se kortbilag nr. 1

Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer

§ 7

Ubebyggede arealer

- 7.1 Område V udlægges til offentligt område.
- 7.2 Inden for området må etableres udvidelse af eksisterende regnvandsbassin.
Se kortbilag nr. 1.
- 7.3 Den inden for området eksisterende fredskov skal bevares og udvides således som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1.
- 7.4 Langs landevej 707 skal etableres et beplantningsbælte således som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1.
Beplantningsbæltet skal etableres som et ubrudt hegn, således at børn hindres direkte adgang til landevejen.
- 7.5 Fredskoven, dennes udvidelse og beplantningsbæltet nævnt i pkt. 7.4 skal fremstå som en samlet helhed.
Dette medfører, at de i den eksisterende fredskov dominerende plante- og trætyper skal anvendes generelt.
- 7.6 Der udlægges areal til fælles opholds- og friareal, orienteret mod boligbebyggelsen, således som vist retningsgivende på kortbilag nr. 1.

Inden for området må ikke etableres hegn.

Området skal fremstå som et græstilsået grønt område med lavtvoksende buske samt enkeltstående højstammede træer.
- 7.7 Fra regnvandsbassinet må etableres en afløbsrende / bæk, der ikke overdækket skal "sno sig" gennem det fælles opholds- og friareal og videre gennem fredskoven med udvidelse, med tilslutning til kommunevandløbet Ullerslevgrøften.
Se kortbilag nr. 1.

- 7.8 På de i §6 stk. 6.5 nævnte 4 stk. vendepladser skal plantes en kastanie.
Se kortbilag nr. 1.
- 7.9 Hvor vejen D-E-F deler sig mod henholdsvis E og F kan plantes 2 stk.
kastanier.
Se kortbilag nr. 1.
- 7.10 Langs vejen A.B.(D)-C skal plantes en allé:
Alleen skal bestå af allétræer plantet i græsabat.
Se kortbilag nr. 1 og nr. 2.

Bebyggelse.

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Område I.

Bebyggelsen inden for området må kun bestå af tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

Bebyggelsen må max opføres i 1½ etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Evt. carporte / garager skal sammenbygges og placeres i forbindelse med parkeringsarealerne.

8.2 Område II.

Bebyggelsen inden for området må kun bestå af lav-åben bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

Bebyggelsen må max opføres i 1½ etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet

Carporte / garager skal placeres ved- eller sammenbygges med boligen.

8.3 Område III.

Bebyggelsen inden for området må kun bestå af lav-tæt bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

Bebyggelsen må max. opføres i 1½ etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet

Carporte /garager skal sammenbygges med boligen som en del af facadelængden (altså ikke som en tilbygning på facaden eller lign. "knopdannelse").

8.4 **Område IV.**

Bebyggelsen inden for området må kun bestå af lav-åben bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

Bebyggelsen må max opføres i 1½ etager.

I det syd-østlige areal - se kortbilag nr. 1 - må bebyggelsen, med baggrund i Støjrapporten, dog kun opføres i 1 etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet

I det syd-østlige areal må bebyggelsen dog ikke gives en højde, der overstiger 5,5 m over terræn.

8.5 **Område V.**

Der må ikke opføres bebyggelse inden for området.

Undtaget er dog de i §3, stk. 3.3 nævnte transformerstationer, men under hensyntagen til den tinglyste byggelinie langs landevej 707, Skellerupvej.

§ 9

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

- 9.1 a. Ydervægge kan opføres i tegl.
Mindre dele af ydervæggene kan dog opføres i træ.
Eller
- b. Ydervægge kan opføres i træ - bjælkehuse eller lignende.
- 9.2 Til tagdækning må kun anvendes cement- eller tegltagsten.
- 9.3 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° 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 kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende på miljøet.
- 9.6 Garager og carporte skal opføres i træ og / eller tegl. Tagbelægningen skal være den samme som på boligen.
- 9.7 Malede overflader skal udføres i jordfarver, - samt sort og hvid.

Forudsætninger for ibrugtagen

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse i områderne I, II og III må ikke tages i brug, før områderne er tilsluttet den lokale fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse i område IV må ikke tages i brug før området er tilsluttet det af Naturgas Fyn I/S etablerede gasforsyningsnet.
- 10.2 Opvarmningssystemer hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter må ikke anvendes.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det nødvendige vej- og fodgængerareal i området.

Tilladelser 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 Lokalplanen forudsætter en ophævelse af landbrugspligten på området. En ansøgning om ophævelse af landbrugspligten skal rettes til Jordbrugskommisionen.
- 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 kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.5 Forinden der kan meddeles byggetilladelse til nye boliger i område III, skal en støjberegning sandsynliggøre at støjbidraget fra landevej 707 ikke medfører et støjniveau i sove- og opholdsrum, som overstiger 30 dB(A) samt at støj-niveauet ved mindst 1 facade ikke overstiger 55 dB(A).

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

Oprettelse af beboer-/grundejerforening.

17.1 **Område I.**

Når ca. 50% af arealet er bebygget - eller når kommunalbestyrelsen måtte kræve det - skal oprettes en beboer / grundejerforening med medlemspligt for alle lejere / ejere inden for området.

17.2 **Område II.**

Når ca. 50% af alle parceller inden for området er bebygget - eller når kommunalbestyrelsen måtte kræve det - skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for området.

17.3 **Område III.**

Når hele området er bebygget - eller når kommunalbestyrelsen måtte kræve det - skal oprettes en beboer / grundejerforening med medlemspligt for alle lejere / ejere inden for området.
Området kan dog tilsluttes grundejerforeningen for område II.

17.4 **Fælles for områderne I, II og III.**

Beboer-/grundejerforeningerne skal bl.a. forestå - også økonomisk - den nødvendige renholdelse samt vedligeholdelse af de i områderne udlagte fælles opholds- og friarealer.

- 17.5 Vedtægter for ovennævnte beboer-/grundejerforeninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vedtagelsespåtegning

§ 18

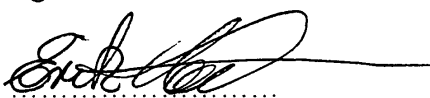
VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

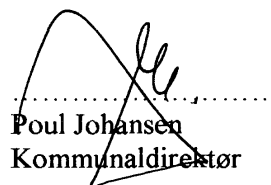
Den 13. Dec.2000.

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 20. Dec.2000.

På kommunalbestyrelsens vegne.



Erik Christensen
Borgmester



Poul Johansen
Kommunaldirektør

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 14. Marts 2001



Erik Christensen
Borgmester

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

den 4. April 2001

Tinglysning

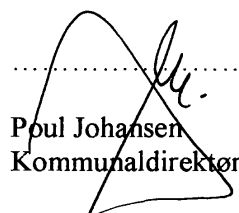
Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på del af ejendommene matr. nr. 13a, 13g, 11o, 13y og 13ap, Ullerslev By, Ullerslev.

Ullerslev Kommune, den 30/3 2001



Erik Christensen
Borgmester



Poul Johansen
Kommunaldirektør

BILAG 1

Generelt om lokalplaner.

Ved at udarbejde en lokalplan kan Kommunalbestyrelsen fastsætte bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelse af fast ejendom og om bebyggelsens udformning m.v.

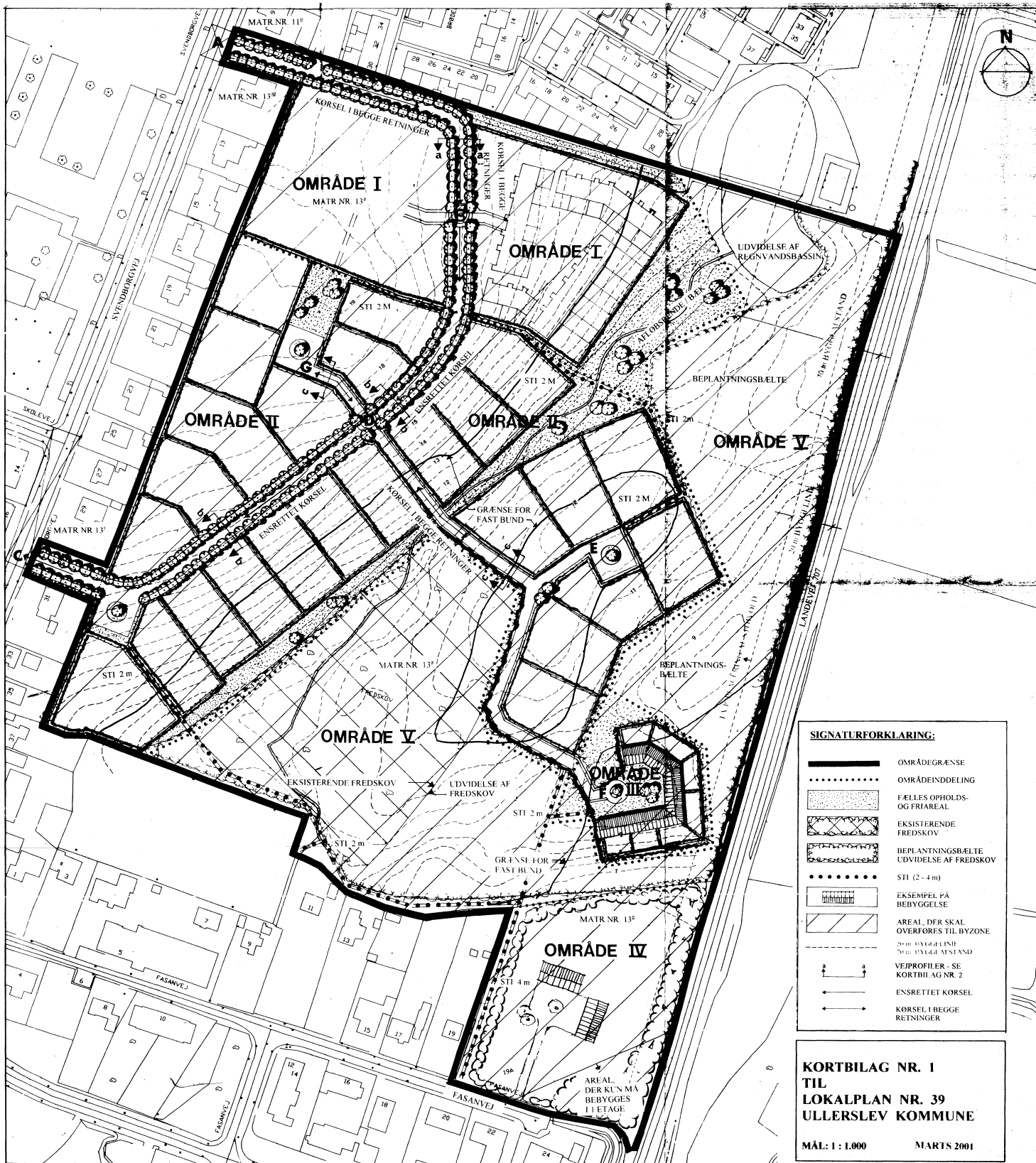
Tilvejebringelsen af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen.

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 kortbilag og en redegørelse for forholdet til anden planlægning.

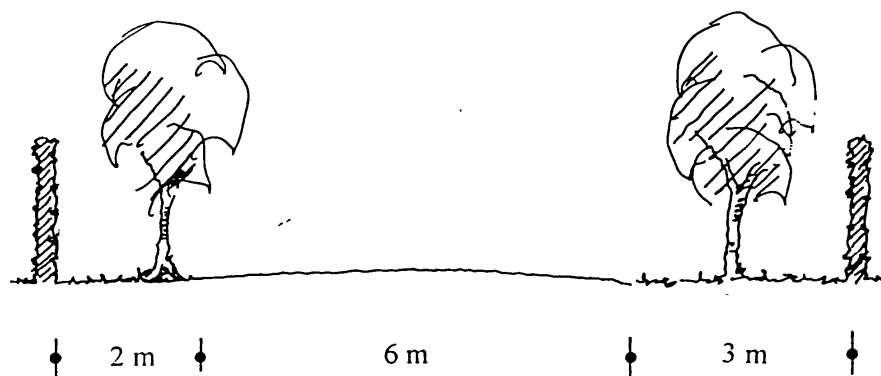
- Lokalplanredegørelsen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, planen omfatter.
- Lokalplanens retningslinier er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, planen omfatter.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, der er i strid med kommunens kommuneplan eller med amtets regionplan.

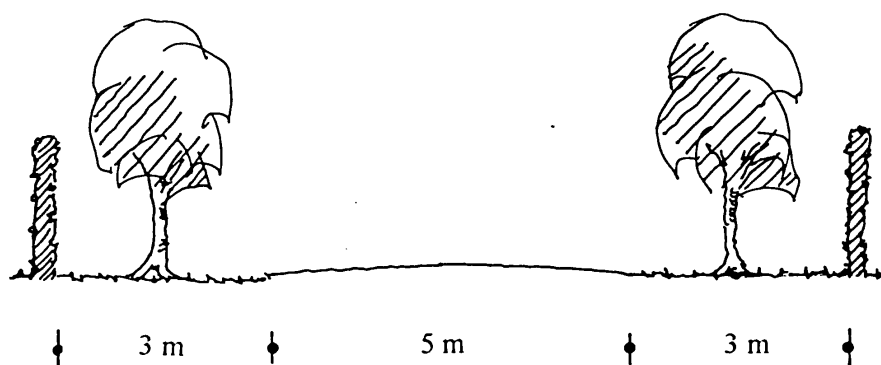


VEJPROFILER.

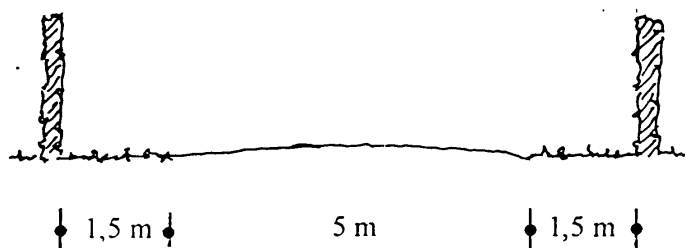
SNIT a : a



SNIT b : b



SNIT c : c



**KORTBILAG NR. 2
TIL
LOKALPLAN NR. 39
ULLERSLEV KOMMUNE**

MÅL: 1 : 100

MARTS 2001

*** * ***

Side: 20

* * *

* * ***

* *

* ***

* Retten i Nyborg
* Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

C 330

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 13 A m.fl., Ullerslev By, Ullerslev

Ejendomsejer: Otto Skov Schnedler Andersen

Lyst første gang den: 26.09.2001 under nr. 13594

Senest ændret den : 26.09.2001 under nr. 13594

Anm.:

Pantebrev til Nykredit kr. 327.000

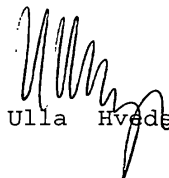
Pantebrev til Realkredit Danmark kr. 119.000

Pantebrev til Nykredit eur. 302.400

Ejerpantebrev kr. 385.000

Ejerpantebrev kr. 500.000

Retten i Nyborg den 03.10.2001



Ulla Hvedstrup

*** * ***

Side: 21

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

I 521

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 13 G, Ullerslev By, Ullerslev

Ejendomsejer: Carsten Gudbjerg m.fl.

Lyst første gang den: 26.09.2001 under nr. 13594

Senest ændret den : 26.09.2001 under nr. 13595

Pantebrev til Danske Kredit Realkredit kr. 1.176.000

Retten i Nyborg den 03.10.2001

Ul. :rup

*** * ***

Side: 22

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 273

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 110, Ullerslev By, Ullerslev

Ejendomsejer: Privat Fællesvej

Lyst første gang den: 26.09.2001 under nr. 13594

Senest ændret den : 26.09.2001 under nr. 13596

Retten i Nyborg den 03.10.2001

trup

*** * ***

Side: 23

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

H 507

Påtegning på byrde

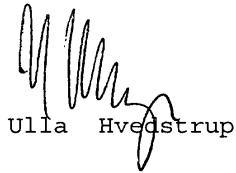
Vedrørende matr.nr. 13 Y, Ullerslev By, Ullerslev

Ejendomsejer: Søren Bloch

Lyst første gang den: 26.09.2001 under nr. 13594

Senest ændret den : 26.09.2001 under nr. 13597

Retten i Nyborg den 03.10.2001



Ulla Hvedstrup

*** * ***

Side: 24

* * *

* * ***

* * * Retten i Nyborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

K 144

Påtegning på byrde

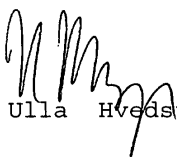
Vedrørende matr.nr. 13 AP, Ullerslev By, Ullerslev

Ejendomsejer: Thomas Andersen

Lyst første gang den: 26.09.2001 under nr. 13594

Senest ændret den : 26.09.2001 under nr. 13598

Retten i Nyborg den 03.10.2001



Ulla Hvedstrup

