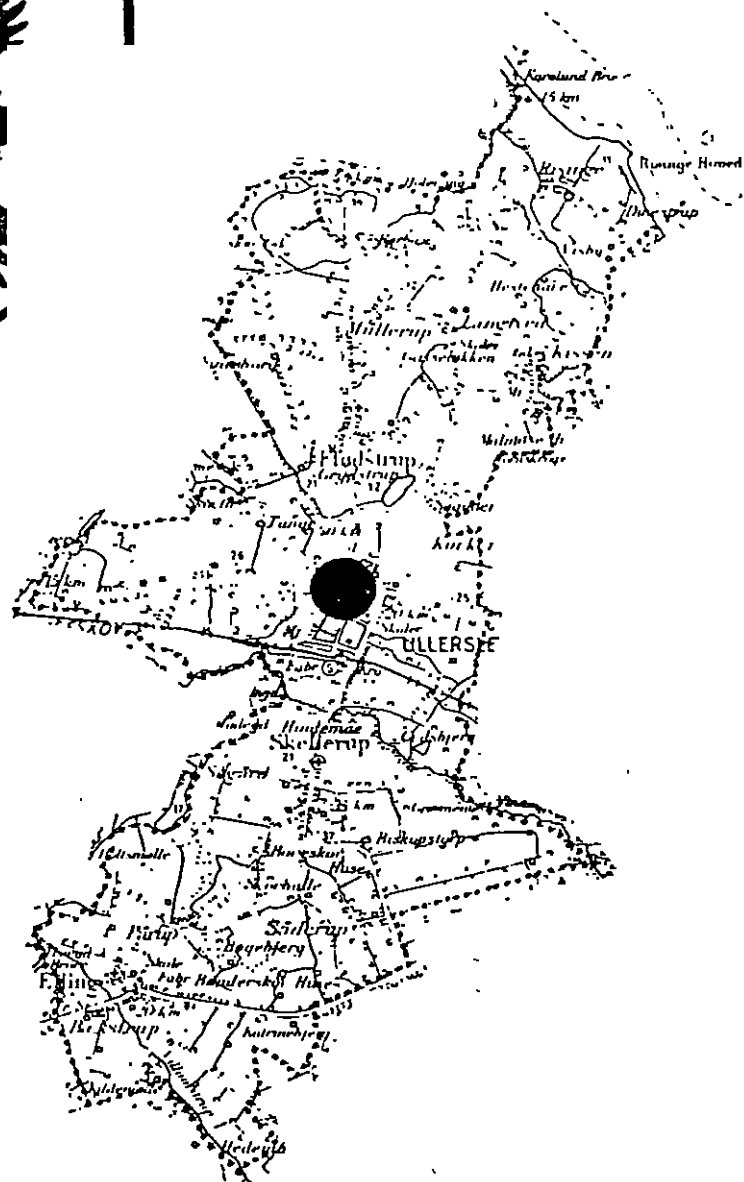


ULLERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 17



FOR ET OMRÅDE I ULLERSLEV

REGIONALT ERHVERVSOMRÅDE

C-548
N-800
1

INDHOLDSFORTEGNELSE

§ 1	Lokalplanens formål	side 1
§ 2	Område og zonestatus	side 1
§ 3	Områdets anvendelse	side 1
§ 4	Udstykning	side 2
§ 5	Vej- og Stiforhold	side 2
§ 6	Ledningsanlæg	side 3
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	side 3
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	side 4
§ 9	Ubebyggede arealer	side 4
§ 10	Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 5
§ 11	Grundejerforening	side 5
§ 12	Eventuelle myndighedstilladelser	side 6
§ 13	Vedtagelsespåtegning	side 7

LOKALPLANENS KORT

Kort over området, der viser lokalplanens afgrænsning	bilag 1
Vejprofil	bilag 2
perspektiv	bilag 3

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
NYBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
C 4979958
21-07-88 10:16
0000500.00
070677-SM

ULLERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 17

FOR

ET REGIONALT ERHVERVSOMRADET I ULLERSLEV

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1, nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål.

- 1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplan er, at udlægge et nyt regionalt erhvervsområde i Ullerslev.

§ 2

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag, og omfatter følgende matr. nr.: del af matr. nr. 11-b Ullerlev by Ullerslev, samt alle parceller, der efter 1. marts 1988, udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan, overføres det på vedhæftede kortbilag nr. 1 afgrænsede område fra landzone til byzone.
- 2.3 Del af matr. nr.: 11-b er undergivet landbrugspligt. (Se § 12, stk. 1.).

§ 3

Områdets anvendelse

- 3.1 Området kan anvendes til regionale erhvervsformål (jfr. definitionen i regionplanen). Der må endvidere etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

- Der må dog ikke ske handel med dagligvarer.
- 3.2 Der må ikke opføres, eller indrettes nogen bolig inden for området.
- 3.3 Inden for området, kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 2 m over terræn, og når den udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4

Udstykning.

- 4.1 Udstykning af området vil ske løbende, afhængigt af de enkelte virksomheders arealbehov. Udstykningen af området kan principielt foretages som vist på kortbilag nr. 1.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med et areal, der er mindre end 2000 m².
- 4.3 Grunde må ikke udstykkes med en grundlængde/bredde, der er under 30 m.

§ 5

Vej- og stiforhold.

- 5.1 Adgang til opområdet skal ske fra landevej nr. 703 "Nyborgvej", ved punkt A på kortbilag nr. 1.
- 5.2 Vejen A-B, skal anlægges i en bredde på 120 m, med 6 m bredt kørebaneareal og med 2 m brede græsrabatter + (evt.) skråningsanlæg 1:2. Endvidere skal etableres en sekundær helle ved tilslutning til landevej nr. 703 "Nyborgvej".
- 5.3 Den viste vejtilslutning i station "B" er midlertidig. Den endelige løsning af vejbetjeningen vil ske i forbindelse med etableringen af vejforlægningen af Svendborgvej ved fælles vejadgang for erhvervsområderne øst for forlægningen.
- 5.4 Større veje i området skal anlægges i en bredde af 12 m, med 8 m brede kørebaner, og med 2 m brede græsrabatter. Vejledende eksempler på disse "større veje", er vist på kortbilag nr. 1 i form af vejene B-C, C-D og D-E.
- 5.5 Ved områdets udstykning kan anlæg af andre, mindre betydende veje blive nødvendigt. Sådanne veje skal anlægges med 6 m bred kørebane og med 2 m brede rabatter.

- 5.6 Ved tilslutning af vejen A-B til landevej nr. 703, "Nyborgvej", pålægges oversigtslinier på 20 m x 130 m, som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.7 Der er i henhold til vejlovgivningen fastsat særlige adgangsbestemmelser og udlagt byggelinier langs landevej 703 (Nyborgvej) samt byggelinier langs den planlagte forlægning af landevej 707 (Refsvindinge-Ullerslev).

§ 6

Ledningsanlæg.

- 6.1 El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Højst 40 % af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
- 7.2 Bygningernes rumfang må for den enkeltes ejendom ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 11,0 m over terræn.
- Undtagelser herfra er følgende:
 siloer (incl. elevatorårne) med et tværsnit mindre end 50 m², må ikke opføres med en større højde end 25 m.
 Antenner og skorstene må ikke opføres med en større højde end 25 m.
- 7.4 Der må ikke opføres bebyggelse inden for de viste byggelinier langs "Nyborgvej" og "forlægning af Svendborgvej".
- 7.5 På grundene langs landevej 703 og "Nyborgvej" og "forlægning af Svendborgvej", skal "hovedbebyggelsen" placeres parallelt med landevejen, og placeres i byggelinien: 20 m fra vejskel. (Se eksempel på vedhæftede kortbilag nr. 1).
 Da det grønne område ved udstykningen skal tillægges grundene, men ikke må bebygges, anvendes til oplagsplads eller parkering, er det ved beregning af bebyggelsens rumfang, samt det bebyggede areal på det egentlige grundareal tilladt at medregne det grønne område med 30 %.
- 7.6 Der må ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 10 m fra midte af vejene B-C, C-D og D-E.
- 7.7 Der må ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 8 m fra midte af de andre, mindre betydende veje, som det kan blive nødvendigt at anlægge, jfr. 5, stk. 3.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider, samt tagflader, må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn reflekterende eller på anden måde skæmmende.

§ 9

Ubebyggede arealer.

- 9.1 Belysning af vejarealer, øvrige færdselsarealer, parkeringspladser og udendørs arbejdspladsområder, må kun udføres med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på højst max. 7,5 m.
- 9.3 Der udlægges areal til evt. senere vejføring i en bredde på 12,0 m, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.
- 9.4 Der udlægges til 2 m brede beplantningsbælter på ejendommene langs vejene B-C, C-D og D-E, som vist på kortbilag nr. 1 og nr. 2.
Beplantningsbælterne skal bestå af en række højstammede træer med en indbyrdes afstand på højst 8 m, samt af en bundbeplantning af græs og lave buske. Beplantningsbælterne skal udgøre en helhed som vist på kortbilag nr. 3.
Vedligeholdelsen af såvel beplantningsbælter som græsrabatter skal foretages af de enkelte erhvervsvirksomheder.
- 9.5 Eventuel hegning mod vejene B-C, C-D og D-E, skal af hensyn til indtrykket af de i stk. 4 nævnte beplantningsbælter skal ske i en afstand af mindst 3 m fra vejskel.
- 9.6 Ubebyggede arealer iøvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et ordentligt udseende, ligesom der skal være en passende orden ved oplagring af materialer og lignende.
Græsrabatter (jfr. § 5, stk. 4) og beplantningsbælter, må ikke bruges til oplagsplads.
- 9.7 Der afsættes areal til et 50 m bredt beplantningsbælte, således som vist på kortbilag nr. 1.
Beplantningsbæltet kan etableres som "frugtplantage".

- 9.8 Kommunalbestyrelsen henstiller, at der iøvrigt plantes træer, hvor dette er muligt.
- 9.9 På kortbilag nr. 1 er vist et areal, der på grund af bundforholdene ikke kan bebygges. Arealet kan dog udstykkes og medregnes de enkelte ejendomme ved beregning af bebyggelsens rumfang.

§ 10

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før de i § 9, stk. 4 nævnte beplantningsbælter er etableret. Bestemmelsen vedrører kun den del af beplantningsbælterne, der ligger ud for/på den erhvervsejendom, hvorpå den pågældende bebyggelse agtes taget i brug.
- 10.2 Ved projektering af ny bebyggelse i området, skal der rettes forespørgsel til Ullerslev kommune, vedrørende evt. tilslutning til et kollektivt varmforsyningssystem.

§ 11

Grundejerforening.

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør af kommuneplanloven og anden lovgivning kan henlægges til grundejerforeningen.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12

Eventuelle myndighedstilladelser.

- 12.1 Ejendommen inden for området er undergivet landbrugspligt.

Landbrugspligten skal dog ikke være til hinder for, at kommunalbestyrelsen kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål, men indtil da, skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykning.

Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugslovens § 4, stk. 2, vedrørende jordernes drift og/eller stk. 3 om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

- 12.2 I et bilag til miljøbeskyttelseslovens kap. 5, er nævnt hvilke virksomheder, der kræver godkendelse i henhold til lovens kap. 5, og hvilke virksomheder, der ikke kræver denne godkendelse, såfremt de anlægges i overensstemmelse med en gyldig lokalplan, der udlægger området til erhvervsvirksomhed.

For førstnævnte virksomhedstyper gælder det, at disse ikke må etableres, og at eksisterende virksomheder ikke må udvides eller ændres bygningsmæssigt, eller driftsmæssigt på en måde, som indebærer forøget belastning af omgivelserne, før etableringen, udvidelsen eller ændringen er godkendt i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

For sidstnævnte virksomhedstyper gælder det, at en udvidelse eller ændring kan bevirke, at der skal søges godkendelse for virksomheden som helhed, såfremt udvidelsen eller ændringen vil medføre en overskridelse af de "for enkelte virksomhedstyper fastsatte kvantitative grænser".

- 12.3 Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af Ullerslev kommunalbestyrelse den 9. marts 1988.

På kommunalbestyrelsens vegne

NIELS PETER MADSEN

.....
Niels Peter Madsen
borgmester

ERIK JOHANSEN

.....
Erik Johansen
kommuneingeniør

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 13. juli 1988

På kommunalbestyrelsens vegne

.....
Niels Peter Madsen
borgmester

.....
Bent Poulsen
Kæmner

3. Dato for offentliggørelse af kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 17
Den endeligt vedtagende lokalplan er den 20. juli 1988 offentliggjort ved annoncering i Østfyns Avis.
4. Tinglysning:
Nuværende lokalplan begæres herved tinglyst på matr.nr. 11-b Ullerslev by og sogn.

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEI I NYBORG

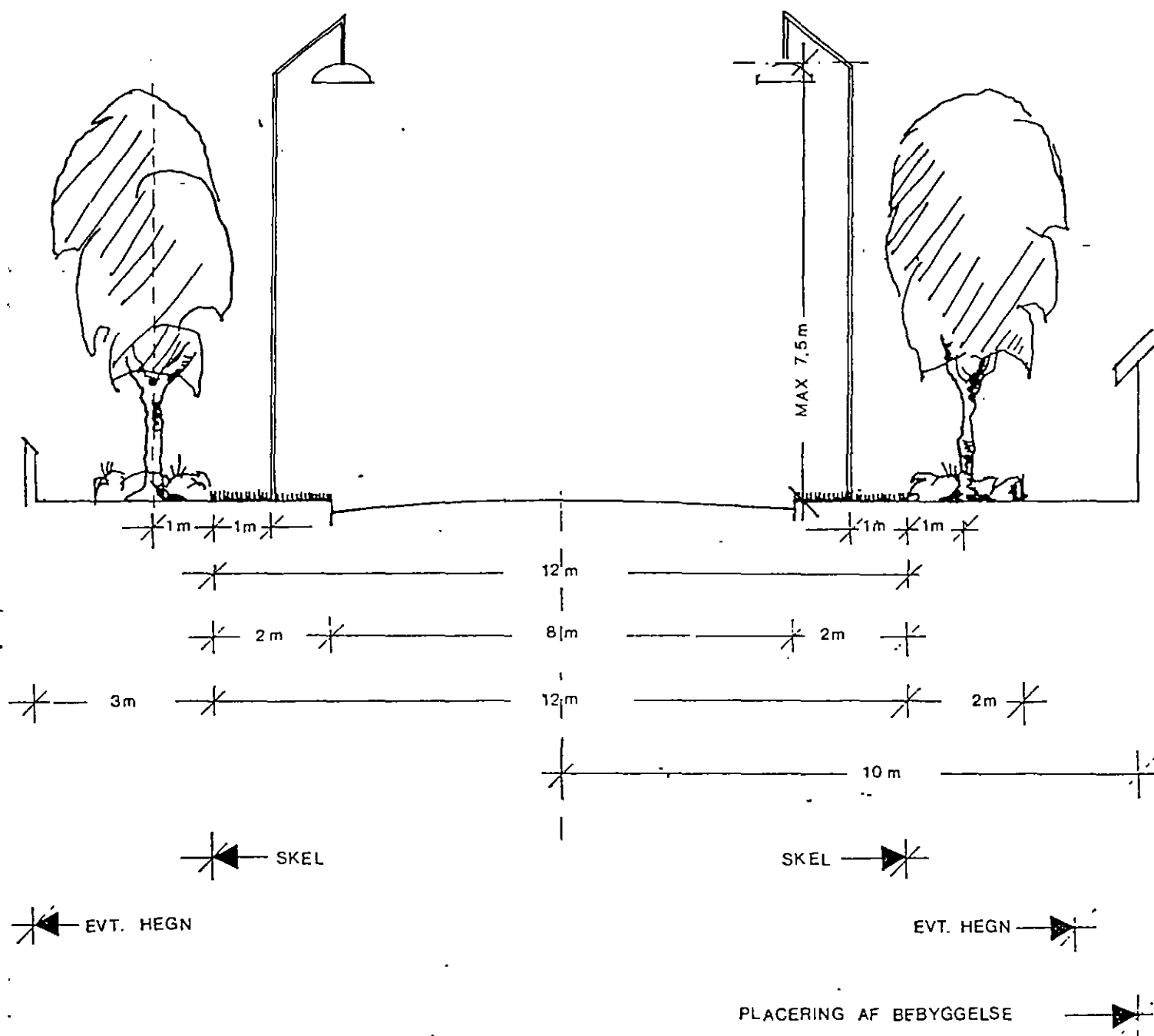
21.07.88. 05062

Ullerslev Kommune
Modtaget:
27 JULI 1988

LYST

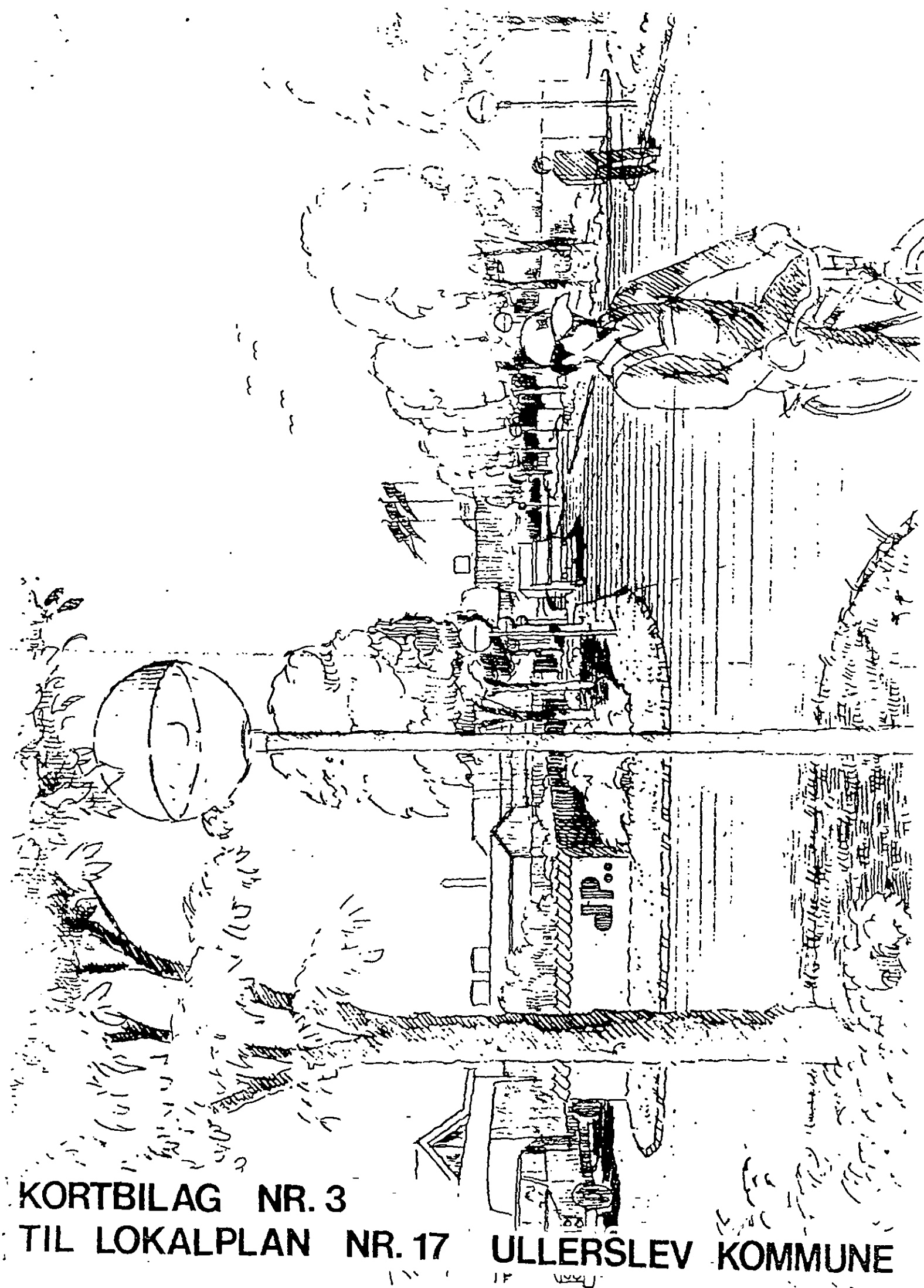
.....
Birthe Schwitzer Jensen
ass.

.....



MÅL 1:100

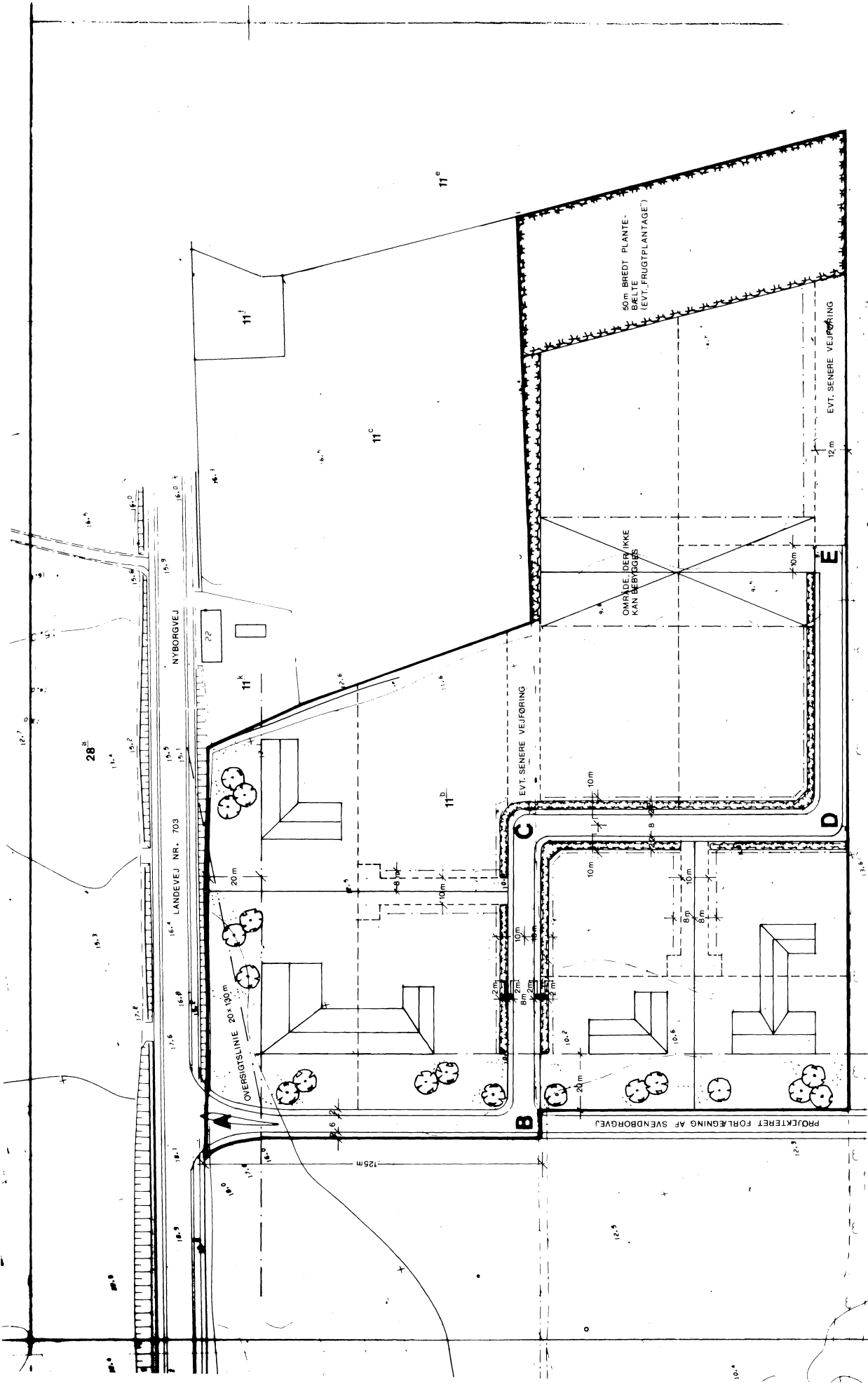
KORTBILAG NR. 2
TIL LOKALPLAN NR. 17 ULLERSLEV KOMMUNE



KORTBILAG NR. 3

TIL LOKALPLAN NR. 17

ULLERSLEV KOMMUNE



KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 17 REGIONALT ERHVERVSOMRÅDE ULLERSLEV BY ULLERSLEV KOMMUNE

MÅL 1:1.000
MARTS 1988

13

- SIGNATURFORKLARING:**
- BEPLANTNINGSBELTET
 - SAMMENHENGENDE GRØNT AREAL
 - EKS. PÅ BEBYGGELSE
 - OMRÅDEGRÆNSE
 - BYGGELINIE
 - OVERSIGTSLINIE
 - EKS. PÅ UDSTYKNING



ULLERSLEV KOMMUNE

RÅDHUSET, 5540 ULLERSLEV
TLF. 09 35 11 71

Ekspeditionstid:

Mandag-torsdag kl. 9,30-12,30

Torsdag tillige kl. 14,00-18,00

Fredag kl. 9,30-12,00

Postgirokonto: 5 43 59 00

Dato: 14 DEC. 1987

Journ. nr

teknisk forvaltning

Ullerslev kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til tillæg til kommuneplanen, som får følgende betydning:

1. Ved Engvej i Ullerslev by på del af matr. nr. 10-c Ullerslev by, Ullerslev, ønskes udlagt en parcel på ca. 1000 m² i direkte tilknytning til eksisterende parcelhusudstyknings.
2. I Ullerslev by, nord for Odensevej på matr. nr. 13-1 Ullerslev by, Ullerslev, ønskes del af erhvervsområde udlagt til boligformål.
3. Et område langs Nyborgvej og Svendborgvej i Ullerslev by, ønskes udlagt til lokalt erhvervsområde.
4. Øst for Ullerslev by på del af matr. nr. 11-b Ullerslev by, Ullerslev, ønskes udlagt et område til regionalt erhvervsområde.
5. Et område i Ellinge på del af matr. nr. 6-a Ellinge by, Ellinge, ønskes udlagt til boligbebyggelse.

Forslaget er fremlagt i 8 uger fra den 16. december 1987 til den 10. februar 1988. Derefter vil kommunalbestyrelsen tage endelig stilling i sagen.