



Nyborg
KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 207



**Skovkirkegård
ved Ullerslev Kirke**

Indhold

Om lokalplaner	3
Miljøvurdering	3
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område og indhold.....	4
Formålet med lokalplanen	4
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning....	6
Forsyningsforhold	9
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplanens bestemmelser.....	11
1.0 Lokalplanens formål.....	11
2.0 Område og zonestatus.....	11
3.0 Områdets anvendelse.....	11
4.0 Udstykning	12
5.0 Vej- og parkeringsforhold	12
6.0 Ledningsanlæg	12
7.0 Bebyggelsens, placering og ydre fremtræden	13
8.0 Ubebyggede arealer	13
9.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
10.0 Servitutter.....	14
11.0 Tilladelser fra andre myndigheder.....	14
12.0 Påtaleret	14
13.0 Vedtagelsespåtegning	14
 Kortbilag 1 - Matrikelkort, lokalplanområdet	15
Kortbilag 2 - Illustrationsplan	16

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Lokalplanen kan bl.a. bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen forholder sig udelukkende til fremtidige forhold. Den er altså ikke til hinder for, at nuværende lovlig bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte.

Etablering af nyt samt ændringer af eksisterende forhold skal til gengæld ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Planloven bestemmer, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en omfattende nedrivning sættes i gang, eller hvis et område skal overføres fra landzone til byzone.

Lokalplanen medvirker til at sikre en kontinuitet i kommunens planlægningen og giver samtidig offentligheden og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete projekter i sammenhæng med planlægningen som helhed.

Inden en lokalplan vedtages endeligt i Byrådet, har alle mulighed for at komme med indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Før et lokalplanforslag kan vedtages endeligt af Byrådet, skal det fremlægges til offentlig høring i mindst 8 uger.

Lokalplanens baggrund

Udarbejdelse af denne lokalplan sker på baggrund af et ønske fra Ullerslev menighedsråd. Menighedsrådet ønsker at anlægge en skovkirkegård og at indrette administration, drift og kirkelige aktiviteter i forbindelse med kirken, kirkegården og skovkirkegården i de eksisterende bygninger på Dalgård.

Lokalplanens område og status indhold

Nyborg Kommune fremlægger et forslag til lokalplan for en ny skovkirkegård i Ullerslev By.

Lokalplanområdet er beliggende på del af matr. nr. 13 cm Ullerslev by, Ullerslev samt matr. nr. 13a Ullerslev By, Ullerslev.

Lokalplanområdet ligger placeret i Ullerslev by omkranset af Brugskrogen, Kirkekrogen og den offentlige sti, Kirkestien. Se kortbilag 1.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.



Lokalplanområdet - mulig disponering

Formålet med lokalplanen

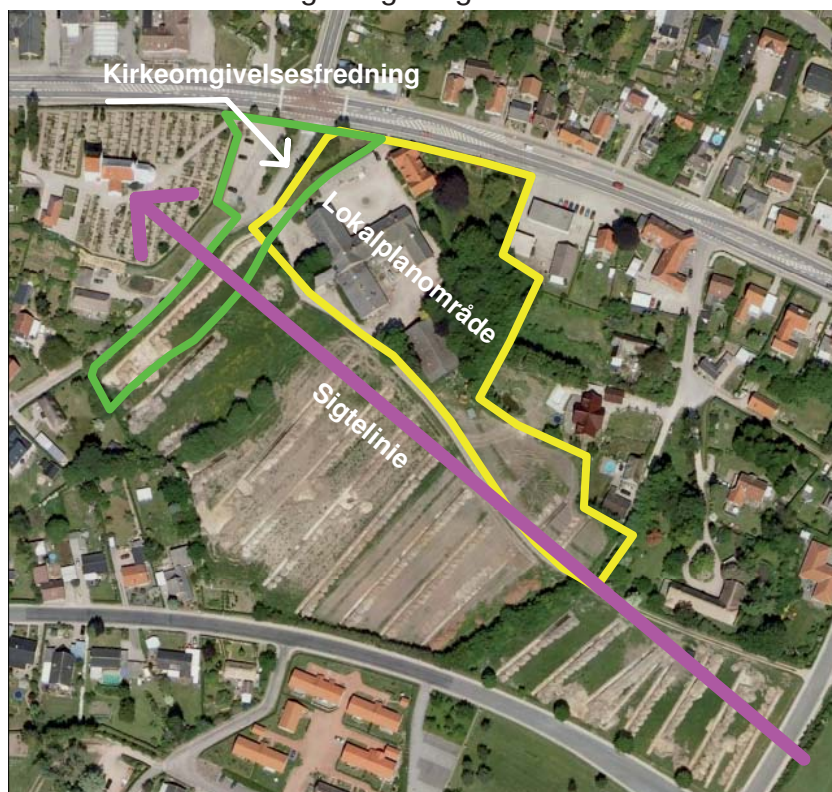
Lokalplanens formål er at sikre, at det udlagte område kan anvendes til kirkegård. Kirkegården skal have karakter af en skovkirkegård, hvilket betyder beplantning af området, så det får karakter som en skov. I den forbindelse bevares en del af områdets nuværende beplantning, og med en del af den kommende nye beplantning er det hensigten at plante store træer fra begyndelsen, så området relativt hurtigt får skovlignende karakter.

Delområde II skal mod Kirkestien hegnes med et levende hegn, der i plantevalg og karakter passer til skovkirkegården. Det levende hegn kan evt. suppleres med et skjult trådhegn.

Der opføres ingen nye bygninger på kirkegårdsområdet og eksisterende bebyggelse inden for kirkegårdsområdet skal nedrives. Opbevaring af maskiner og mandskabsfaciliteter til betjening af den nye kirkegård skal ske i de eksisterende bygninger på Dalgård beliggende på matr. nr. 13a Ullerslev by, Ullerslev.

De eksisterende bygninger på Dalgård der bevares kan indrettes til administration, drift og kirkelige aktiviteter i forbindelse med kirken, kirkegården og skovkirkegården.

Adgangen til kirkegården vil ske via Kirkestien for gående, kørende fra Kirkekrogen og Dalgård.



Kirkeomgivelsesfredning og sigtelinie hvor udsigten skal bevares

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005- udlagt til kommende byzoneområde.

Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området delvist er udlagt til offentligt formål samt landbrug. Derfor er der udarbejdet et kommunepantillæg, der sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Lokalplanområdet er derfor omfattet af Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 1991-2001, Ullerslev og er i tillægget udlagt til offentlige formål i form af kirkegård og et mindre område til lokale erhvervsformål.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 49 for kirkebakken, der ligger syd for dette lokalplanområde, indeholder mulighed for etablering af p-pladser til betjening af kirken. Lokalplan nr. 49 fastlægger endvidere en udsigtskile fra Lundsager til Ullerslev Kirke. Landskabskilen skal også indgå i landskabsplanen for dette lokalplanområde. Udsigtslinien er vist på kortudsnit side 5.

Kirkeomgivelsesfredning

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkeomgivelsesfredning jr. kortudsnit side 5. Lokalplanen respekterer fredningsbestemmelserne.

Vejadgang

Lokalplanområdet har adgang via Kirkekrogen samt den offentlige sti, Kirkestien.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ifølge Regionplan 2005- beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser.

Ca. 400 - 500 m øst for lokalplanområdet er der vandværksboringer omgivet af 300 m beskyttelseszoner.

Den vejledende afstand mellem indvindingsanlæg for alment vandforsyningsanlæg og forureningskilder er 100 m. Lokalplanområdet ligger længere væk end den vejledende afstand.

De kirkelige myndigheder har fastlagt, at der kun må ske urnenedsættelser på skovkirkegården.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

Landbrugsloven

Området, er undergivet landbrugspligt og derfor forudsætter planens virkeliggørelse, at der forud indhentes tilladelse fra Jordbrugskommissionen.

Lokalplanforslaget fremsendes desuden til Jordbrugskommissionen ved Statsforvaltningen Syddanmark til udtalelse.

Jordklassificering

I Landbrugsministeriets jordklassificering i Danmark fra 1977 er det aktuelle område medtaget under byområdet og ikke klassificeret. På de nærmeste omkringliggende jorder som



Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til vandværksboringer og 300 m beskyttelsezoner omkring vandværksboringerne.

er klassificeret er de dominerende jordarter i meters dybde moræneler, grov til fin lerblandet sandjord.

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 til det pågældende formål.

Museumslovens § 27

Odense Bys Museer har oplyst at området ikke umiddelbart formodes at indeholde jordfaste fortidsminder som vil fordre en arkæologisk forundersøgelse.

Under anlægsarbejder skal man dog være opmærksom på, at hvis der påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses og museet adviseres jf. Museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljø-screening af lokalplanen er det vurderet, at det ikke er sandsynligt, at planen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af lokalplan nr. 207. Dette er annonceret og offentligt bekendtgjort den 8. april 2008.

Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde

Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde regulerer flere forhold, der normalt fastlægges bestemmelser om i lokalplaner, hvorfor lokalplanens bestemmelser ikke er så detaljerede. Plan og indretning af skovkirkegården skal godkendes af de kirkelige myndigheder.

Forsyningsforhold

Varmeplanlægning

Nærværende lokalplanområde er ikke omfattet af gældende varmeplan.

Spildevandsplanlægning

Hele lokalplanområdet er optaget i spildevandsplan 2006 , Ullerslev som et spildevandskloakeret område.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet 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 af lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages Naturklagenævnet.

Klager indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandling af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.



Lokalplanområdet set fra Kirkekrogen



Som eksempel, illustration af hegning langs Kirkestien med bøgehæk.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til § 15 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at udlægge et område til sogne- og kirkegård med tilhørende faciliteter til brug for Ullerslev Kirke, herunder administration, drift og kirkelige aktiviteter.

at sikre kirkegårdsarealet får karakter af en skovkirkegård.

at sikre et mindre areal til lokalt erhverv.

2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter alle ejendomme, der stykkes herfra. Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 13 cm Ullerslev by, Ullerslev samt matr. nr. 13a Ullerslev By, Ullerslev.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres med denne lokalplan til byzone.

2.3 Lokalplanens afgrænsning og afgrænsningen af selve kirkegårdsområdet ses af kortbilag 2.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Området inddeles i 3 delområder: se kortbilag 2.

Sognegård og tilhørende faciliteter, delområde I:

Offentligt område, sognegård til Ullerslev Kirke. Del af den eksisterende bebyggelse kan ombygges og indrettes til administration, drift og kirkelige aktiviteter. En ombygning skal tage højde for de foreliggende kirkeomgivelsesfredningsbestemmelser, således at bygningerne ikke skæmmer eller hindrer udsigten til eller fra kirken. Ligeledes må området ikke beplantes med udsigtsødelæggende beplantning. Området er tillige adgangsvej til skovkirkegården, hvorfor der skal etableres parkeringsmuligheder på området. Området må ikke udstykkes eller bebygges yderligere.

Skovkirkegård, delområde II:

Offentligt område, skovkirkegård, der af Ullerslev Kirke

må benyttes til urnenedsættelser. Området skal ved beplantning i sit udtryk fremstå som skov. Området skal beplantes efter én samlet landskabsplan, der godkendes af de kirkelige myndigheder. Der må ikke etableres bygninger på området.

Lokalt erhverv, delområde III

Lokalt erhvervsområde til sammenlægning med eksisterende erhvervsområde beliggende Odensevej 11 og 11b, Ullerslev. Der må indenfor området etableres værksteds-, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt forretnings- og kontorvirksomhed.

- 3.2 Der må inden for lokalplanområdet som helhed ikke etableres anlæg eller foregå aktiviteter, der kan udgøre en risiko for drikkevandet.
- 3.3 På grundlag af kirkeomgivelsesfredningen må der i det hele taget ikke foretages ændringer i den nu bestående tilstand, der kan virke skæmmende eller hindrende for udsigten til eller fra kirken.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må ikke ske egentlig udstykning inden for området. Der kan dog tillades matrikulære ændringer til opdeling af aktiviteter o. lign.

5.0 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet har adgang via Kirkekrogen. Skovkirkegården har desuden adgang via stien langs den sydlige del af området.
- 5.2 Delområde I til sognegård og tilhørende faciliteter skal give mulighed for parkering af min. 15 personbiler.
- 5.3 Indenfor delområderne I og II må fast parkering, herunder overnatning med store arbejdsvogne, campingvogne, både o. lign. ikke finde sted.

6.0 Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af interne veje, parkeringspladser og stibe-

lysninger skal udføres med parklamper med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på max. 3 m.

7.0 Bebyggelsens placering og ydre fremtræden

7.1 Delområde I

På kortbilag 2 er vist den del af den eksisterende bygningsmasse som skal ombygges og anvendes til de pkt. 3,1 nævnte formål.

Bebyggelse der ikke genanvendes skal nedrives.

Bebyggelsens arkitektur og ydre fremtræden skal respekteres under renovering og ombygning.

Der må ikke opføres ny bebyggelse.

7.2 Delområde II

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på skovkirkegården.

7.3 Delområde III

Ejendommen reguleres efter samme bebyggelsesregulerende bestemmelser som er gældende for matr. nr. 7 v Ullerslev By, Ullerslev lokalplan nr. 21, Ullerslev Kommune.

8.0 Ubebyggede arealer

8.1 Området skal anlægges efter samlet landskabsplan for hele lokalplanområdet . Landskabsplanen skal tage hensyn til overgangen mellem delområderne og beplantning/hegn mod naboer, vej og sti.

Udsigtlinien fra Lundsager til kirken skal respekteres og indgå i landskabsplanen for skovkirkegården.

8.2 Drift, vedligeholdelse og ukrudstbekæmpelse på arealerne skal ske uden brug af kemiske midler og giftstoffer under hensyntagen til grundvandsinteresserne i området.

8.3 Delområde I

Landskabsplanen skal indeholde p-plads til besøgende på kirkegården, nødvendige befæstigede arealer, interne stier samt afskærmende beplantning af kompostplads osv.

8.4 Delområde II

Landskabsplanen for skovkirkegården skal indeholde en plan for disponeringen til urnegravsteder, interne stier m.m.

9.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1 Bebyggelse må i forbindelse med ændret anvendelse ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet og spildevandet tilsluttet det offentlige kloaksystem.

10.0 Servitutter

10.1 Servitutter der er uforenelige med denne lokalplan fortrænges af planen.

11.0 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1 De kirkelige myndigheder skal godkende plan for og anlæg af skovkirkegården, herunder indretning, beplantning og vedligeholdelse.

12.0 Påtaleret

12.1 Påtaleret overfor nærværende lokalplan har alene Nyborg Byråd.

13.0 Vedtagelsespåtegning

13.1 Forslag godkendt af byrådet 25. marts 2008 og fremlagt i offentlig høring fra 8. april til den 3. juni 2008 vedtages således endeligt af Nyborg Byråd den 16. december 2008.

P. b. v.

Jørn Terndrup
Borgmester

/Lars Svenningsen
Kommunaldirektør

