



Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 40
for et blandet bolig- og erhvervsområde samt et erhvervsområde
i Ellinge By.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LOKALPLANREDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen	side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 1
Lokalplanens retsvirkninger	side 5
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side 7
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 7
Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol	side 9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	side 10
§2	Område- og Zonestatus	side 10
§3	Områdets anvendelse	side 11
§4	Udstykning	side 12
§5	Ledningsarbejde	side 12
§6	Vej- og parkeringsforhold	side 12
§7	Ubebyggede arealer	side 13
§8	Bebyggelsens omfang og placering	side 13
§9	Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	side 14
§10	Forudsætninger for ibrugtagen	side 14
§11	Eventuelle myndighedstilladelser	side 15

RETSVIRKNINGER

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

BILAG OG KORTBILAG

Generelt om lokalplaner	Bilag 1
Ejendomsforhold	Kortbilag 1
Områdeanvendelse	Kortbilag 2

Redegørelse:

Ullerslev Kommune fremlægger her et forslag til lokalplan for et nyt blandet bolig- og erhvervsområde samt et erhvervsområde i Ellinge By.

Området er beliggende på del af matr.nr. 5a og del af matr.nr.6m, Ellinge By, Ellinge.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal bevares i landzone.

Se kortbilag nr. 1 og korbilag nr. 2.

Baggrunden for lokalplanen:

Gartneridriften på ovennævnte ejendom agtes indstillet.

Ejeren agter fortsat at forblive i beboelsen, som med et mindre jordtilliggende derfor udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde.

Eksisterende smedeværksted i Ellinge har behov for udvidelse, og eksisterende lagerhal samt drivhuse agtes derfor overdraget denne virksomhed og udlægges til erhvervsområde.

Lokalplanens forhold til anden planlægning:

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg nr. 4 til "Kommuneplan 1991 - 2001" og er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde samt erhvervsområde i Ellinge By. For området er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet i lokalplanen:

Område BL 1.

A. Anvendelse.

Området skal anvendes til blandede formål, d.v.s. boligformål, erhverv, som er uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, samt offentlige formål.

B. Grundstørrelser.

Der må max. udstykkes 2 grunde inden for området.

C. Bebyggelses-%.

- Højest 35% ved boligbyggeri
- Højest 40% ved erhvervsbyggeri og byggeri til offentlige formål

D. Etageareal.

- Højest 2 etager.
- Fremstillingsvirksomheder må kun etableres i bebyggelsens stueplan.

E. Max. bygningshøjde.

- 8,5 m over terræn.
- Mindre bygningsdele må dog gives en højde på 10,0 m over terræn.

F. Parkering

- Der skal gennem lokalplanlægningen sikres areal til parkering efter vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Område ER 5.

A. Anvendelse

Områderne skal anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende:

Lette industri og værksteds-virksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Områderne må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

Der må ikke etableres virksomheder, der kan medføre særlige gener for omkringliggende områder.

B. Grundstørrelser.

- Ingen grunde må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 3.500 m².

C. Bebyggelses-%.

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%. Dog må det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte ejendom ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grund- areal.

D. Max. bygningshøjde.

- 8,5 m over terræn.
- Mindre bygningsdele må dog gives en højde på 10,0 m over terræn.

E. Parkering.

- Der skal sikres parkeringsareal svarende til mindst 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal.

Vejadgang:

Lokalplanområdet er vejtilsluttet Paarupvej.
Se Kortbilag nr. 2.

Vandforsyningsplan:

Lokalplanområdet ligger inden for Ellinge Vandværks forsyningsområde.

Grundvandsbeskyttelse:

Lokalplanområdet er beliggende inden for Regionplanens udpegede drikkevandsområder.

Hele det i lokalplanforslag 40 omhandlende område er beliggende mindre end 300 meter fra indvindingsboringer tilhørende Ellinge Vandværk. Området er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser i Fyns Amts Regionplan 2001 - 2013, og der er middelgod lerlagsbeskyttelse i området (15 - 30 meter lerlag).

Fyns Amts Regionplan 2001 - 2013 angiver i denne forbindelse:

"7.2.6 Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlig drikkevandsinteresser.

Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer.

Hvis virksomhederne placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særlig sårbare områder. Der skal også tages hensyn til vandværkernes indvindingsoplande, se figur 7.2.3 og Hovedkort 6.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer og inden for de særligt sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

7.2.7 Nye byområder, tekniske anlæg, hovedtrafikårer m.v. skal placeres, så det sikres, at vandindvindingsanlæg ikke udsættes for forureningsrisiko. Således skal de til enhver tid gældende vejledende afstandskrav herfor normalt sikres opfyldt. De aktuelt gældende afstandskrav fremgår af redegørelsesdelen. Nye byområder i områder med særlige drikkevandsinteresser bør placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder. Desuden skal der tages hensyn til vandværkernes indvindingsopland. Det kan derfor være nødvendigt at lave en nøjere kortlægning af grundvandsforholdene, inden der planlægges nye byområder, se figur 7.2.3 og Hovedkort 6.

7.2.8 Bestemmelserne i 7.2.6 og 7.2.7 skal optages i kommuneplanerne og i relevant omfang i lokalplaner."

Der vil iflg. ovenstående ikke blive placeret virksomheder, der anvender olie- og kemikalieprodukter i det af lokalplanforslag 40 omhandlede område.

Naturbeskyttelse:

Intet at bemærke.

Landskabet:

Lokalplanområdet er delvist bebygget.
Derfor intet at bemærke.

Varmeplan:

Lokalplanområdet er tilsluttet naturgasopvarmning.

Spildevand:

Spildevand og regnvand skal bortledes i separat system. Spildevand ledes til Ferritslev Rensningsanlæg. Regnvand ledes til Refsvindinge - Ellinge Bæk

Landbrugsloven:

Lokalplanen omfatter del af ejendommene matr.nr. 5a og 6m, Ellinge By, Ellinge, 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.

Når stuehus og driftsbygninger frastykkes landbrugsejendommen til det i lokalplanen angivne formål, skal landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 4 stk. 1, hvilket vil ske i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.

Landbrugsjorden skal afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens bestemmelser.

Affaldsdepotloven:

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 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:

Dersom der ved gravearbejder / ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skulle findes jordfaste fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens § 26, skal Museet anmode om at blive adviseret således at undersøgelse kan gennemføres.

Adressen er: Odense bys Museer
Overgade 48
5000 Odense C
Tlf. 6613 1372

Støj:

Støjbelastningen fra virksomheder i lokalplanområdets to delområder bør ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. For det udlagte boligområde nord for lokalplanområdet er disse grænseværdier 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 Db(A) om natten. For det blandede bolig- og erhvervsområde vest og sydvest for lokalplanområdet - samt for lokalplanområdets delområde 1 - er grænseværdierne 55 dB(A) om dagen, 45 Db(A) om aftenen og 40 Db(A) om natten. Hvis der i lokalplanområdet etableres godkendelsespligtige virksomheder, bør Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier anvendes i godkendelsens støjvilkår. Ikke -godkendelsespligtige virksomheder bør overholde de samme støjgrænseværdier. I tilfælde af støjgener kan virksomheden påbydes at foretage støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplanområdet kan belastes af støj fra eksisterende virksomheder i et erhvervsområde mod sydvest (Ellinge Smedie A/S) og et erhvervsområde mod syd (Ellinge Trævarefabrik ApS). Da området mellem disse erhvervsområder og lokalplanområdet er et støjfølsomt område (boliger i et blandet bolig- og erhvervsområde), skønnes støjbelastningen - i lokalplanområdet - fra disse virksomheder at være mindre end de vejledende grænseværdier.

Miljø:

Da der er tale om et erhvervsområde kan visse virksomhedstyper være omfattet af samlebekendtgørelsens VVM-bestemmelser, hvilket skal vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Miljøstyrelsens vejledende støjrænser.

Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

områdetype (faktisk anv.) \ tidsrum	Mandag – Fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00 – 14.00	Mandag – Fredag kl. 18.00 – 22.00 Lørdag kl. 14.00 – 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
1. Erhvervs- og industri-områder	70	70	70
2. Erhvervs- og industri-områder med forbud mod generende virksomheder.	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne).	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i afsnit 2.2.3		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3		

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Kilde: Miljøstyrelsens vejledning r. 5/1984 om ”Ekstern støj fra virksomheder”.

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 den 12. december 2001 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 12. december 2002.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den 19. december 2001 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 19. december 2001 har borgerne m.fl. 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber den 13. 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 Lokalkomité

Udskrift af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol, herunder evt. særstandpunkter:

Kommunalbestyrelsens møde den 12. december 2001

Punkt: 692

J.nr. 01.02P

Lokalplanforslag nr. 40 og kommuneplantillæg nr. 4:

Særstandpunkter: Ingen

Byrådets møde den 13. marts 2002

Punkt: 88

J.nr. 01.02.05

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 40 og kommuneplantillæg nr. 4

Særstandpunkter: Ingen

Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 40
for et blandet bolig- og erhvervsområde samt et erhvervsområde i Ellinge 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 eksisterende beboelsesejendom til blandet bolig- og erhvervsområde.
 - at udlægge eksisterende lagerhal og drivhuse til erhvervsområde.
 - at minimere de miljømæssige gener (herunder støj) overfor naboområderne mest muligt.

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. 5a og 6m, begge Ellinge By og sogn, Ellinge, samt alle ejendomme, der herefter udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone - og skal bevares i landzone.
- 2.3 Lokalplanen omfatter del af ejendommene matr.nr. 5a og 6m, Ellinge By, Ellinge, 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.

Når stuehus og driftbygninger frastykkes landbrugsejendommen til det i lokalplanen angivne formål, skal landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 4 stk. 1, hvilket vil ske i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.

Landbrugsjorden skal afhændes i overensstemmelse med landbrugslovens bestemmelser.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet inddeles i:

Område I : Blandet bolig- og erhvervsområde.

Område II : Erhvervsområde.

3.2 Område I skal anvendes til blandede formål, d.v.s. boligformål, erhverv, som er uden genevirkning i forhold til omgivelserne, offentlige formål og liberalt erhverv.

3.3 Område II skal anvendes til erhvervsformål. Nye bygninger i område II skal placeres indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Lettere industri og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed. Område II må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel. Der må ikke etableres virksomhed, der kan medføre særlige gener for omkringliggende områder.

3.4 Fælles for område I og område II.

Der må ikke etableres ny bebyggelse eller ske udvidelse eller ændring bygningsmæssigt eller driftmæssigt på en måde, som indebærer forøget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven.

Virksomheder inden for lokalplanområdet skal i forhold til boliger inden for området og i forhold til nabo-boliger overholde de vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af omgivelserne, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af November 1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Støjgrænserne vedrører støj målt udendørs.

De vejledende grænseværdier ses i skemaet på side 5,

I tilfælde af støjgener kan virksomheden påbydes at foretage støjdæmpende foranstaltninger.

- 3.5 Virksomheder , der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer.

Hvis virksomhederne placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særligt sårbare områder. Der skal også tages hensyn til vandværkernes indvindingsoplande, se figur 7.2.3 og Hovedkort 6 i regionplan 2001-2013.

Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for beskyttelseszonerne for vandværksboringer og inden for de særlige sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

Udstykninger:

§ 4

Udstykninger

- 4.1 Inden for område I må kun udstykkes 2 grunde.
- 4.2 Inden for område II må ikke foretages yderligere udstykning.

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 udendørs arbejdsområder skal udføres med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på max. 5 m.
- 5.3 Udendørsantennetillades ikke. Tilslutningsmulighed til fællesantenne foreligger.

Trafik

§ 6

Vej- og parkeringsforhold.

- 6.1 Eksisterende vej A - B skal bevares.
- 6.2 Inden for lokalplanområdet skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser efter følgende regler:
1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal produktionshal eller lignende.
1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administrative formål.
- 6.3 Indenfor område I skal ved evt. etablering af liberalt erhverv etableres parkeringspladser for personbiler i fornødent omfang efter byggelovens bestemmelser.
- 6.4 Ind- og udkørsel til Paarupvej skal belægges med asfalt eller lignende materiale.

Områdets fællesarealer og øvrige ubebyggede arealer

§ 7

Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 7.2 Langs lokalplanområdets sydlige grænse skal etableres et 4-5m bredt af-skærmende plantebælte af stedsegrøn karakter som vist på kortbilag nr. 2.
- 7.3 På arealet mellem sydskellet og de eksisterende stålhaller må der ikke foretages oplag af nogen art. Arealet er afgrenset som vist på kortbilag nr. 2.

Bebyggelse.

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

8.1 **Område I.**

Bebyggelses-%.

- Højst 35% ved boligbyggeri
- Højst 40% ved erhvervsbyggeri og byggeri til offentlige formål

Etageareal.

- Højest 1 ½ etager.
- Fremstillingsvirksomheder må kun etableres i bebyggelsens stueplan.

Max. bygningshøjde.

- Højest 8,5 m over terræn.
- Mindre bygningsdele må dog gives en højde på 10,0 m over terræn

8.2 **Område II.**

Bebyggelses-%.

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%. Dog må det samlede rumfang af bygningerne på den enkelte ejendom ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal.

Max. bygningshøjde.

- Højest 8,5 m over terræn.
- Mindre bygningsdele må dog gives en højde på 10,0 m over terræn.

§ 9

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

- 9.1 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved eventuel anvendelse af alternativ energi er etablering af solfangeranlæg dog tilladt.
- 9.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 9.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Forudsætninger for ibrugtagen

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug, før områderne er tilsluttet gasforsyningen.
- 10.2 Opvarmningssystemer hvortil der anvendes elektricitet eller olieprodukter må ikke anvendes.

Tilladelser fra andre myndigheder.

§ 11

Eventuelle myndighedstilladelser.

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold, som kræver tilladelse efter gældende lovgivning, før disse er indhentet. Der må endvidere ikke udvides eller ændres bygningsmæssigt eller driftmæssigt på en måde, som kan indebære forøget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter "Lov om miljøbeskyttelse".
- 11.2 Lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen (for vejanlæg f.eks. politiets samtykke).
- 11.3 Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter landbrugspligtens ophævelse. Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning af en landbrugsejendom forudsætter tilladelse fra Jordbrugskommissionen (Strukturdirektoratet), som i medfør af landbrugsloven kan stille betingelser. Indtil arealet tages i brug til lokalplanformålet skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.
(Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning fra ejendommen).
- 11.4 Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.

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.

Vedtagelsespåtegning

§ 17

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Den 13. december 2001.

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 13. december 2001.

På kommunalbestyrelsens vegne.

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Poul Johansen
Kommunaldirektør

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

Ullerslev kommunalbestyrelse, den 13. marts 2002

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Poul Johansen
Kommunaldirektør

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

den 10. april 2002

Tinglysning

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på del af ejendommene matr. nr. 5a og 6m, Ellinge By, Ellinge.

Ullerslev Kommune, den 05. april 2002

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Poul Johansen
Kommunaldirektør

Bilag 1

Generelt om lokalplaner

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

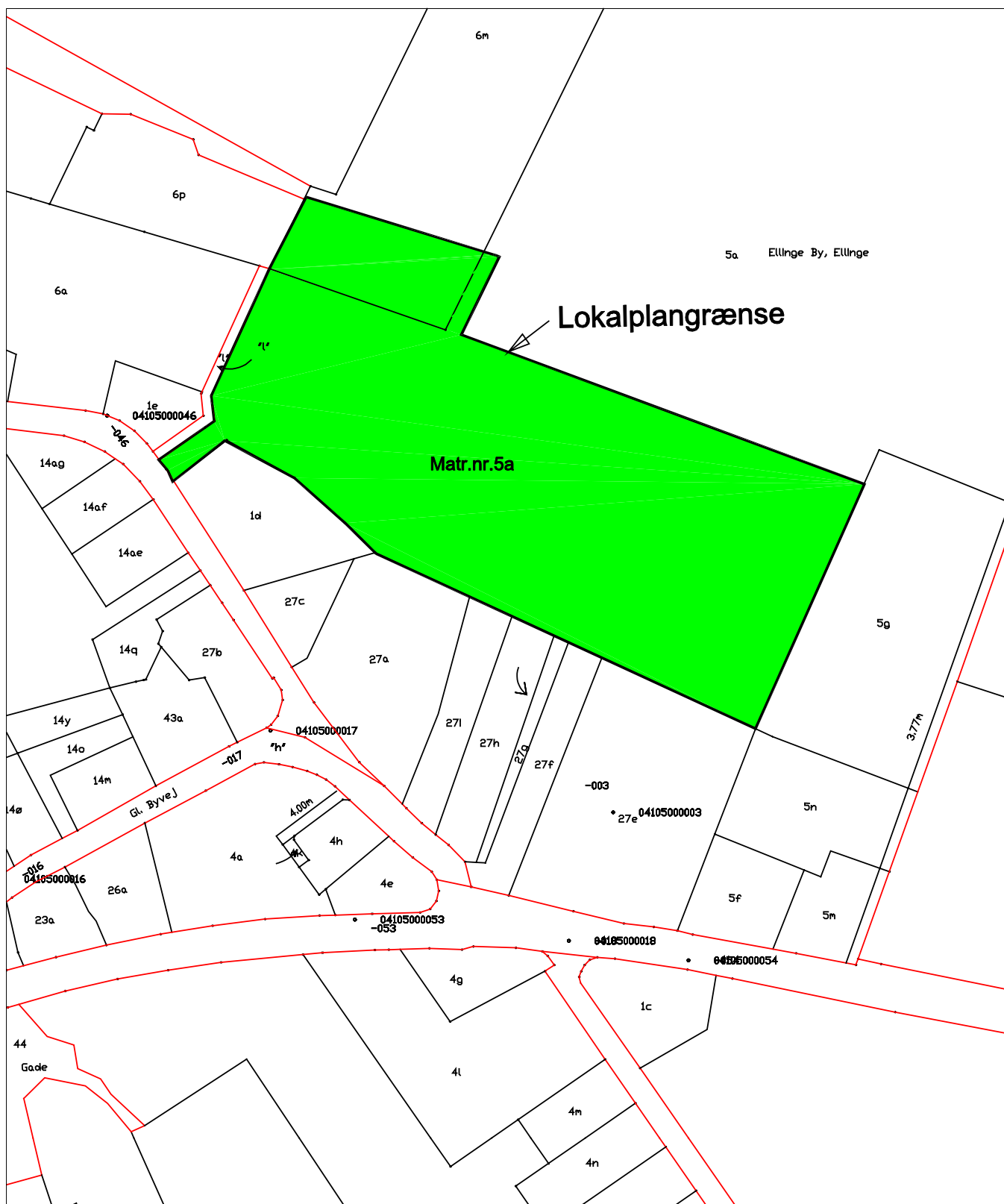
Tilvejebringelsen af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen.

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.



Kortbilag nr. 1
Lokalplan nr. 40
Ellinge

Tegnings nr. :

18-05-2001-02

Dato : 18-05-01/16-11-01

Mål : 1:2000

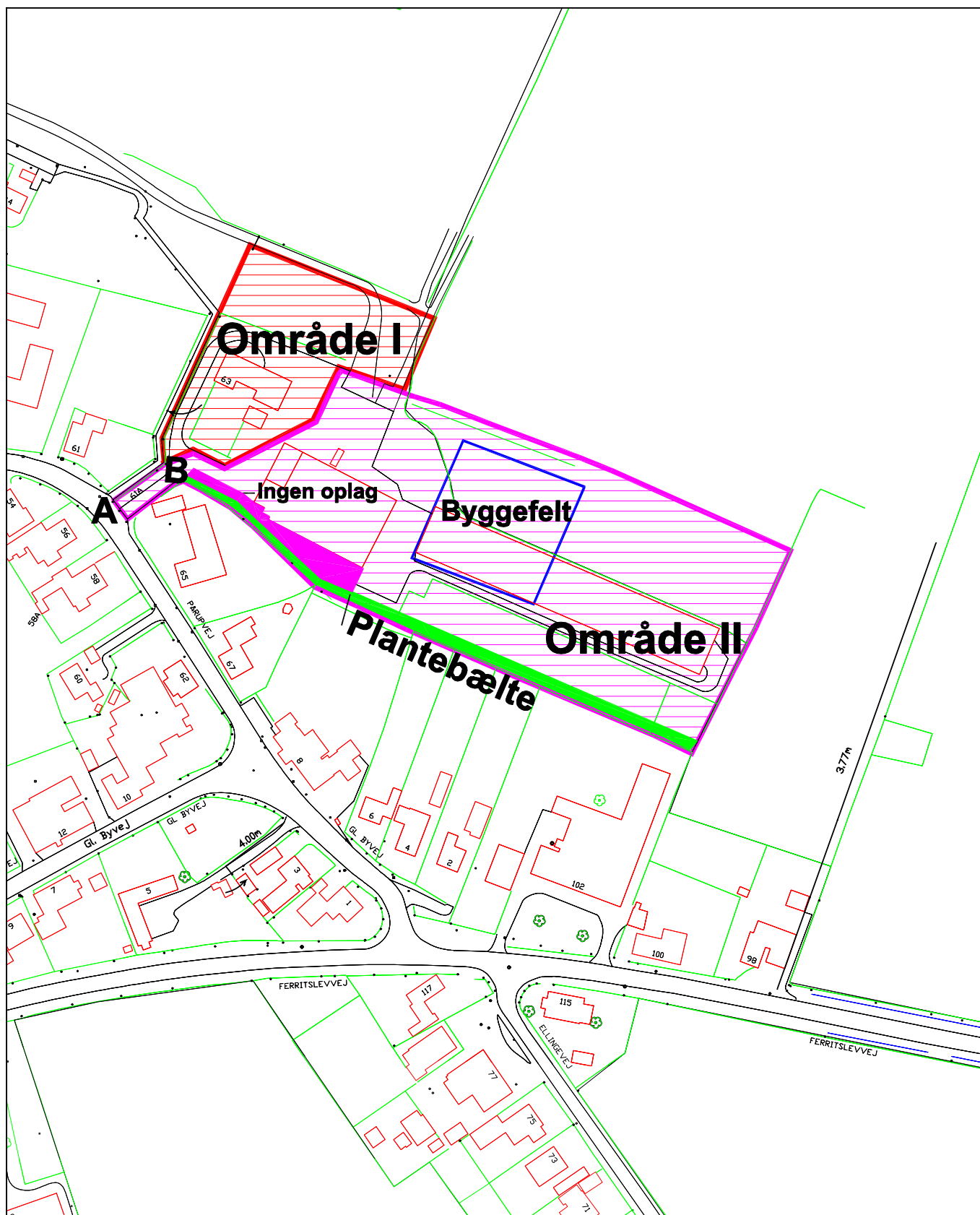
Udført : Inge Sørensen



ULLERSLEV KOMMUNE

EGEVANGSVEJ 2, 5540 ULLERSLEV

TLF 63 35 11 00 FAX 63 35 11 79



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 40 Ellinge

Tegnings nr. :

19-03-2002-01

Dato :Inge Sørensen

Udført : 1:2000

Mål : 19-03-2002



ULLERSLEV KOMMUNE

EGEVANGSVEJ 2, 5540 ULLERSLEV
TLF 63 35 11 00 FAX 63 35 11 79

Signaturforklaring:

- | | |
|------------------------|--|
| ER Erhvervsområder | OF Områder til offentlige formål |
| BO Boligområder | LA Landbrug |
| RE Rekreative områder | Sommerhusområder |
| CE Centerområder | 45 grader skraverling : Områder der overføres til byzone |
| BL Blandede områder | Vandret skraverling : Landzone |
| JOB Jordbrugsparceller | Udfyldt : Byzone |