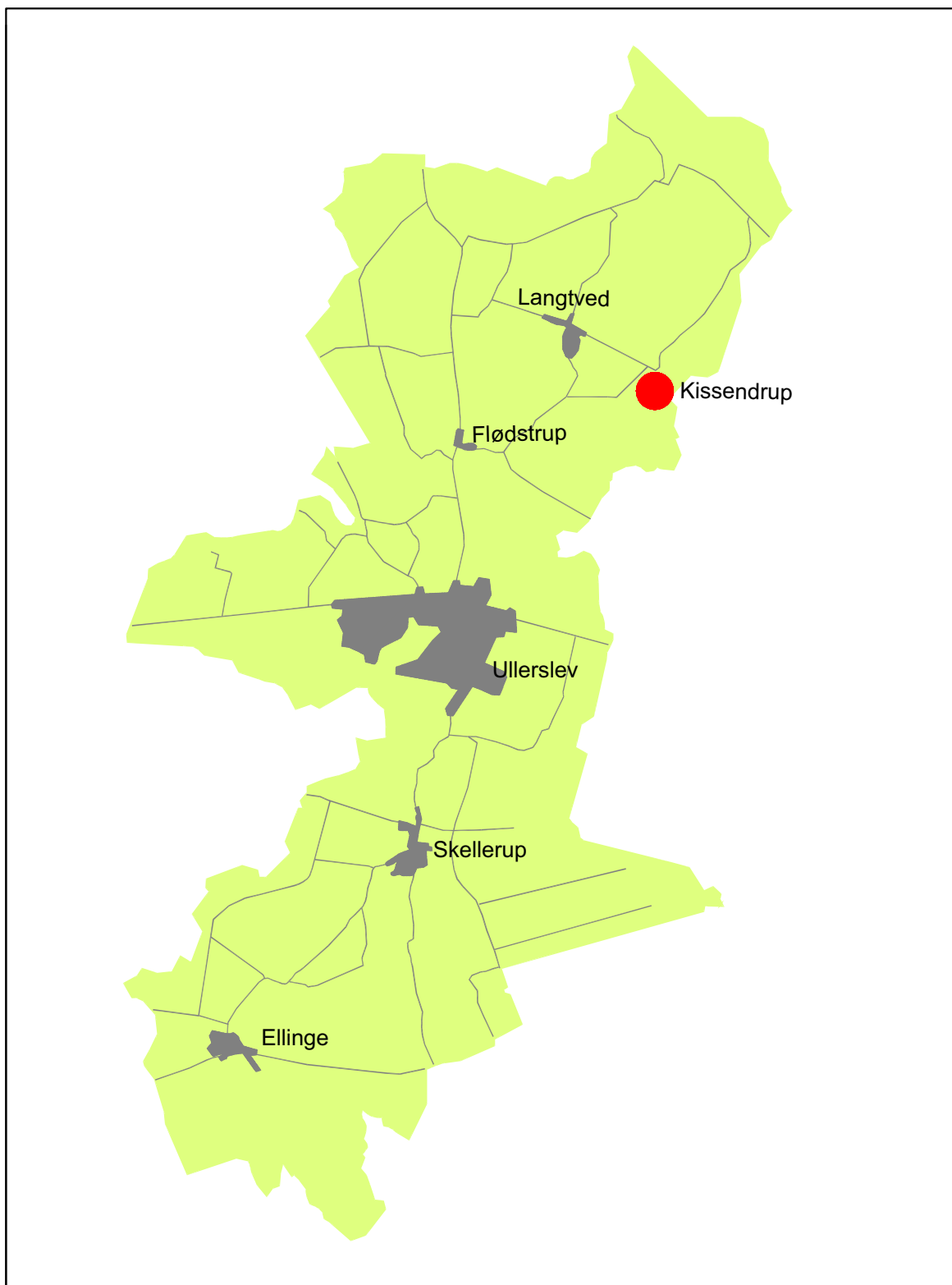




Ullerslev Kommune



Lokalplan nr. 44

For et blandet bolig- og erhvervsområde
i Kissendrup

Juni 2003

Ullerslev Kommune
Lokalplan nr. 44
for et blandet bolig- og erhvervsområde:
Kissendrup By

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LOKALPLANREDEGØRELSE

Baggrund for lokalplanen	side 1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 2
Lokalplanens retsvirkninger	side 7
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	side 7
Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 7
Udskrift af Byrådets beslutningsprotokol	side 9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1	Lokalplanens formål	side 11
§2	Område- og Zonestatus	side 12
§3	Områdets anvendelse	side 12
§4	Udstykning	side 13
§5	Ledningsanlæg	side 14
§6	Vej- og parkeringsforhold	side 14
§7	Ubebyggede arealer	side 15
§8	Bebyggelsens omfang og placering	side 15
§9	Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	side 16
§10	Forudsætninger for ibrugtagen	side 17
§11	Tilladelser fra andre myndigheder	side 17

RETSVIRKNINGER

§12	Servitutter	side 18
§13	Dispensation	side 18
§14	Påtaleret	side 18
§15	Lokalplanens overholdelse	side 18
§16	Klageadgang	side 18
§17	Ophævelse af ældre lokalplan	side 19
§18	Vedtagelsespåtegning / Tinglysning	side 20

BILAG OG KORTBILAG

Generelt om lokalplaner	Bilag 1
Beregning af lugtgenoområder	Bilag 2
Miljøstyrelsens vejl. støjgrænser	Bilag 3
Matrikelkort	Kortbilag 1

Redegørelse:

Ullerslev kommune fremlægger her et forslag til lokalplan for et eksisterende landsbysamfund: Kissendrup By.

Lokalplanen omfatter hele landsbysamfundet og udlægger dette til blandet bolig- og erhvervsområde.

Kissendrup By, lokalplanområdet, er beliggende i landzone og skal bevares i landzone.

Baggrunden for lokalplanen:

Kissendrup by har i de seneste år oplevet en udbygning af eksisterende erhvervsvirksomheder samt etablering af nye. Endvidere har eksisterende landbrugsejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold også gennemgået en vis udbygning de senere år. Byrådet finder derfor det nødvendigt at udarbejde en lokalplan for området, der skal formidle et miljø, hvor både erhvervslivet og øvrige beboere i området kan eksistere side om side.

Det er derfor Byrådets ønske:

- at Kissendrup Smedie- og Maskinforretning får mulighed for at udvide på mindre del af matr.nr. 8aq samt på del af matr.nr. 8a, der ønskes udstykket i 2 ejendomme, - den ene til eget brug, maskinforretning, den anden med salg for øje – lystejeendom, der ikke senere kan udstykkes i flere mindre ejendomme.

Gældende støjgrænser skal til hver en tid overholdes, men også "synligheden" skal bearbejdes. – Lokalplanen indeholder derfor krav om et plantebælte mod naboejendommen, matr.nr. 2f, 8ap, 10b samt del af 5o samt mod lystejeendommen, der ønskes frasolgt.

Endvidere skal virksomheden af hensyn til naboer om nødvendigt etablere støjdæmpende foranstaltninger, således at de gældende støjgrænser til hver en tid overholdes.

- at Kissendrup Lavpristømmerhandel må tilvejebringe ordnede trafikale forhold med parkering på egen grund evt. udført med ensrettet til- og frakørsel til "Malmose"

- Se kortbilag.

- at De eksisterende landbrugsejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold, Kissendrupvej 44 og 49, hvis drift kan have indvirkning på miljøet i lokalplanområdet ikke giver anledning til uacceptable lugt-, flue- eller støjgener.

Geneområderne for produktionen på disse ejendomme kan beregnes til henholdsvis 218 m og 138 m (se bilag 2). Eventuelle ændringer i produktionen på disse ejendomme må således ikke give anledning til forøget gene.

Det er således Byrådets ønske, at sikre at den miljømæssige påvirkning for "alle naboområder" til ovennævnte virksomheder bliver acceptable.

Lokalplanens forhold til anden planlægning:

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet, Kissendrup By, er omfattet af Tillæg nr. 7 til "Kommuneplan 1991 – 2001" og er udlagt som blandet bolig- og erhvervsområde. For området er der fastlagt følgende bestemmelser for indholdet i lokalplanen:

Del af området er medtaget i "Kommuneplan 1991 – 2001" hvor Kissendrup By er medtaget som "Kompetenceafgrænsningsområde".

Rammedel.

Områdeafgrænsninger er vist på omstående Kortbilag.

Nærværende kommuneplantillæg nr. 7 gøres til genstand for behandling og offentliggørelse sideløbende med lokalplan nr. 44.

Rammeområdet betegnes som 3.3.9 BL

For området skal udover kommuneplanens generelle rammebestemmelser gælde følgende bestemmelser til sikring af lokalplanens indhold:

3.3.9 Blandede områder BL.

Anvendelse:

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

Ved placering af nye boliger eller erhverv skal det sikres, at bebyggelsen er i overensstemmelse med stedlige byggetraditioner (udformning og materialevalg) samt at placeringen ikke giver anledning til miljøkonflikter.

Eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, således at landsbymiljøets helhedsvirkning sikres.

Bebyggelses - %:

Højst 25 % for boligbebyggelse og højst 40 % for ejendomme med anden bebyggelse.

Etageareal:

Højst 1,5 etage

Max. bygningshøjde:

Højst 8,5 m

Avls- og driftbygninger kan dog opføres i en højde af indtil 12,5 m, såfremt det er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift. Siloer, der opføres som en del af en større bygning, og som har et tværsnit på højst 20 m² må opføres i en højde af indtil 15 m.

Zonestatus:

Området forbliver i landzone.

Parkering:

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

Vejnettet:

Vejnettet i Kissendrup By ønskes bevaret i sit nuværende forløb.

Vandforsyningsplan:

Kissendrup By er beliggende inden for Flødstrup Vandværks forsyningsområde.

Grundvandsbeskyttelse:

Kissendrup By er beliggende uden for Regionplanens udpegede drikkevandsområder.

Naturbeskyttelse:

Intet at bemærke.

Landskabet:

Af hensyn til områdets landskabelige karakter skal Kissendrup Smedie- og Maskinforretning etablere et beplantningsbælte ud mod det åbne land.
(Se kortbilag).

Varmeplan:

Kissendrup By er ifølge kommunens varmeplan omfattet af naturgasforsyning.

Spildevand:

Spildevand og regnvand bortledes i separat system. Spildevand ledes til Mullerup Rensningsanlæg og regnvandet ledes via eksisterende system til Hestehavegrøften.

Miljøbeskyttelse:

Kissendrup Smedie- og Maskinforretning er ikke godkendt jfr. miljøbeskyttelseslovens kapt. 5.

I forbindelse med ændring af virksomheden Kissendrup Smedie- og Maskinforretning skal virksomheden vurderes efter miljøbeskyttelseslovens regler på ny.

Lugtgener:

I forhold til Kissendrup by er det primært landbrug med erhvervsmæssigt dyrehold, der kan være årsag til uacceptable lugtgener ved de omboende. For ejendommene Kissendrupvej 44 og 49 er der lavet en beregning af lugtgeneområderne for de to ejendommers husdyrproduktioner. Beregningerne er lavet med udgangspunkt i den Lugtvejledning, der er udgivet af FMK (Foreningen af miljømedarbejdere i kommunerne). Geneafstanden er defineret som det område hvor der kan forekomme så meget staldlugt fra husdyrhold at det karakteriseres som generende. Det skal fremhæves, at fastlæggelse af lugtgeneområder i forbindelse med dyrehold altid ledsages af en individuel vurdering af lugtafgivelsen.

Beregningsmodellen er anvendt til at få et billede af, hvor der kan ske en naturlig huludfyldning uden risiko for lugtgener.

På ejendommen Kissendrupvej 44 er beregnet et lugtgeneområde på 218 m.

På ejendommen Kissendrupvej 49 er beregnet et lugtgeneområde på 138 m.

Ovennævnte lugtgeneområder er indtegnet på vedhæftede kortbilag. Inden for de indtegnede lugtgeneområder skal udstykning af grunde til opførelse af boliger nedprioriteres.

Ejendommene Flødstrupvej 43, Malmose 3 og Malmose 5 er ligeledes omfattet af nærværende lokalplan.

Der er ikke erhvervsmæssigt dyrehold på nogen af ejendommene og disse indgår derfor ikke i planen med lugtgeneområde m.v.

Der kan på ejendommene etableres ikke erhvervsmæssigt dyrehold svarende til f.eks. 5 stk. middelstore heste, der dog naturligvis ikke må medføre gene for de omboende.

Arealanvendelse til miljøfølsomme formål i det åbne land skal normalt respektere en afstand af 250 m til landbrugets driftbygninger med henblik på at forebygge miljøkonflikter.

Lugtgeneområderne inden for lokalplanområdet må derfor ikke forøges. Dette betyder, at der ikke kan meddeles tilladelse til en forøgelse af dyreholdet eller at der i forbindelse med en eventuel forøgelse/ændring af dyreholdet skal anvendes teknologi, der sikrer at lugtafgivelsen fra staldanlæggene ikke forøges.

Kommunen vil kun være indstillet på at give lokaliseringstilladelse jfr. Miljøloven, såfremt lugtafgivelsen fra staldanlæggene ikke forøges fra Kissendrupvej 44 og 49. Kommunen er i øvrigt ikke indstillet på at give lokaliseringstilladelse til nye erhvervsmæssige dyrehold beliggende inden for planområdet.

Støj:

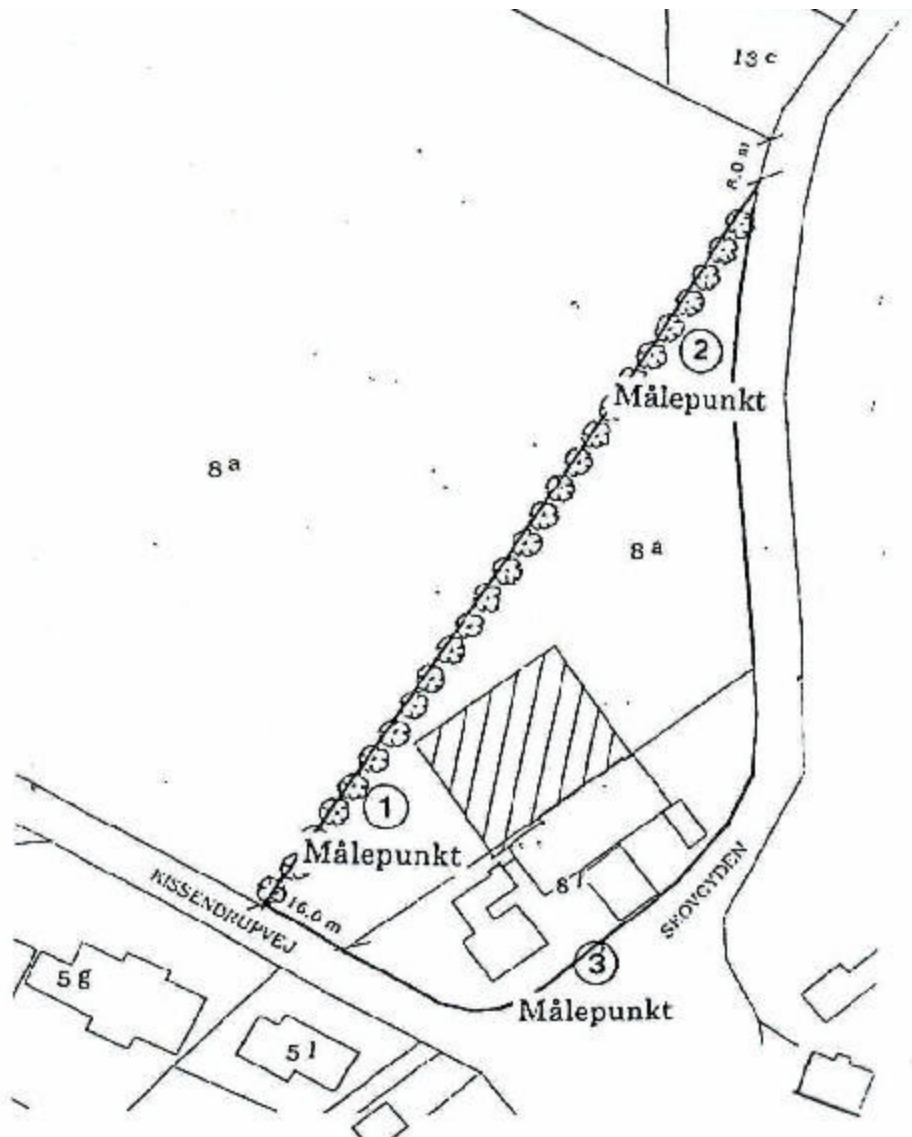
Lokalplanen fastlægger som en generel betingelse, at Kissendrup Smedie- og Maskinforretning skal overholde de til hver tid gældende grænser for støjpåvirkning af omgivelserne. De støjgrænser, der gælder i dag, er fastlagt i Miljøstyrelsens vejledning 5/1984, Ekstern støj fra virksomheder. Se lokalplanens bilag 3.

Virksomheden har fået udført en vejledende støjmåling af BST:

"Der skal gøres opmærksom på, at de gennemførte støjmålinger kun er vejledende målinger og derfor kun kan anvendes som ca. værdier. Der er ved gennemførelsen af målingerne ikke kompenseret for baggrundsstøj m.v.

- Målepunkt 1: støjmåling foretaget i skel. Værdi 41 dB(A)
(Gennemsnit over 60 sek.)
- Målepunkt 2: Støjmåling foretaget i skel. Værdi 42 dB(A)
(Gennemsnit over 60 sek.)
- Målepunkt 3: Støjmåling foretaget foran værksted/indkørsel.
Værdi 56 dB(A)
(Gennemsnit over 60 sek.)

Det er BST's klare opfattelse, at virksomheden vil være i stand til at overholde de vejledende grænseværdier, når der kompenseres for baggrundsstøjen."



Note.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 er fastsat følgende vejledende støjgrænser som gælder inden for Kissendrup By:

Mandag-fredag	kl. 07.00 - 18.00 Lr(8)	= 55 dB(A)
Lørdag	kl. 07.00 - 14.00 Lr(7)	= 55 dB(A)
Lørdag	kl. 14.00 - 18.00 Lr(4)	= 45 dB(A)
Søn- og helligdage	kl. 07.00 - 18.00 Lr(8)	= 45 dB(A)
Aften	kl. 18.00 - 22.00 Lr(1)	= 45 dB(A)
Nat	kl. 22.00 - 07.00 Lr(0,5)	= 40 dB(A)

Landbrugsloven:

Lokalplanen omfatter del af ejendomme i Kissendrup By, Flødstrup sogn, som er undergivet landbrugspligt.

Følgende ejendomme er omfattet af landbrugspligt: 2 A Kissendrup By, Flødstrup, 6 A Kissendrup By, Flødstrup m.fl., 7 A Kissendrup By, Flødstrup m.fl., 10 A Kissendrup By, Flødstrup m.fl., 26 G Kissendrup By, Flødstrup m.fl.

Vedrørende ophævelse af landbrugspligt: Se § 11.1.

Indtil dette areal 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.

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 af Fyns Amt til det pågældende formål.

På ejendommene Flødstrupvej 47 og Malmose 1 er kortlagt 2 forureninger på vidensniveau 1. Begge lokaliteter er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, der vare undersøgelser og en eventuel oprydning efter benzinsalgene

Museumslovens § 27:

Det kan ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækningen og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens § 25).

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

Bygherren bedes under alle omstændigheder at Kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejder på arealet.

Det anbefales, at Byrådet i sin meddelelse over for bygherre, jf. Museumslovens §24, stk. 2, indbefatter Odense Bys Museers Kommentarer til det i § 23, stk. 2 omtalte planmateriale i form af nærværende tekst.

Museet står naturligvis til rådighed med supplerende oplysninger.

Odense Bys Museer
Viden & Formidling
Overgade 48
Postboks 285
5100 Odense C
Tlf. 66131372
Tlf. direkte 66148814 – 4645
Fax 65907376
E-mail: mbh@odmus.dk

Lokalplanens Retsvirkninger:

Efter Byrådets 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 Byrådet, 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 13. august 2003 og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil den 13. august 2004.

Oplysninger om fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

Offentliggørelsen af dette lokalplanforslag er sket den 19. august 2003 via annonce i Østfyns Avis. Samtidig med offentliggørelsen af forslaget har Byrådet 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 Byrådets skøn har væsentlig betydning for dem,

2. de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold som over for Byrådet 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. august 2003 har borgerne m.fl. 8 uger til at komme med indsigelser eller eventuelt selv lave andet forslag. Fristen udløber altså den 15. oktober 2003.

Når fristen på 8 uger er gået, skal Byrådet igen behandle forslaget til lokalplanen. Borgernes eventuelle indsigelser og/eller ændringsforslag bliver taget med i denne behandling.

Er der ikke kommet indsigelser, kan Byrådet 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 Byrådet foretage ændringer af det offentliggjorte forslag som følge af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag.

Hvis en ændring efter Byrådets skøn på væsentlig måde vil berøre andre end dem, der ved indsigelse eller ændringsforslag har foranlediget ændringen foretaget, kan Byrådets 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 Byrådet fastsat frist.

Hvis afvigelserne er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan Byrådets endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede lokalplanforslag har været offentliggjort på ny.

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

Byrådet 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 Byrådet lokalplanen tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Liste over foreninger og myndigheder der tilsendes et eksemplar af Byrådets 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 Byrådets beslutningsprotokol, herunder evt. særstandpunkter:

Byrådets møde den 13. august 2003

Punkt: 256

J.nr. 01.02.05

Lokalplan nr. 44 og kommuneplantillæg nr. 7:

Særstandpunkter: Ingen

Byrådets møde den 14. april 2004.

Punkt: 345

J.nr. 01.02.05

Endelig godkendelse af lokalplanforslag nr. 44 og tillæg nr. 7 til Kommuneplan.

Særstandpunkter: Ingen

ULLERSLEV KOMMUNE

Lokalplan nr. 44



For et blandet bolig – og erhvervsområde: Kissendrup By

Juni 2003

Ullerslev Kommune

Lokalplan nr. 44
for et blandet bolig- og erhvervsområde:
Kissendrup By

I henhold til planlovens kapitel 5
fastsættes herved følgende bestemmelser
for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser:

Formål:

§ 1

Formål.

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at udlægge Kissendrup By til blandet bolig- og erhvervsområde.
 - at sikre Kissendrup Smedie- og Maskinforretning udvidelsesmulighed under hensyntagen til naboejendommene,
 - at afklare trafikforholdene på "Malmose" ved Kissendrup Lavpristømmerhandel
 - at sikre at yderligere udstykning af hovedbygningen på del af matr. nr. 8a, Kissendrup By, Flødstrup Sogn ikke kan ske
 - at sikre at yderligere udstykning og bebyggelse i Kissendrup By kun foretages i områder vist med lodret skravering på vedhæftede kortbilag – og kun må bruges til bolig
 - at sikre, at eksisterende landbrugsejendomme i Kissendrup by ikke øger lugtgeneområderne
 - at minimere de miljømæssige gener for omboende til erhvervsvirksomhederne i byen mest muligt.

Området og områdets anvendelse:

§ 2

Område og Zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilaget og omfatter ejendommene matr.nr. 2^a, 2^f, 5^g, 5^k, 5^l, 5^m, 6^c, 6^e, 6^f, 6^g, 6^k, 6^l, 6^m, 6ⁿ, 6^p, 7^b, 8^a, 8^f, 8ⁱ, 8^o, 8^{ao}, 8^{ap}, 8^{at}, 10^b, 10^c, 11^a, 11^b, 11^c, 11^d, 26^a, 26^b, 26^c, 26^g, 26^h, 26ⁱ, 32^a, 32^b, 32^c, 32^f og 54 alle af Kissendrup By, Flødstrup Sogn samt del af matr.nr. 5^o, 6^a, 7^a, 8^{aq}, 10^a, 27^a og 27^b alle af Kissendrup By, Flødstrup Sogn samt umatrikuleret vejareal.

Følgende ejendomme er undergivet Landbrugspligt: Matr.nr. 2 A Kissendrup By, Flødstrup, 6 A Kissendrup By, Flødstrup m.fl., 7 A Kissendrup By, Flødstrup m.fl., 10 A Kissendrup By, Flødstrup m.fl., 26 G Kissendrup By, Flødstrup m.fl.

Vedrørende ophævelse af landbrugspligt: Se § 11.1.

2.2

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone – og skal bevares i landzone.

§ 3

Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til blandede formål, d.v.s. boligformål, lokale erhvervsformål, som er uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, herunder landbrugserhverv, detailhandel, liberale erhverv samt offentlige formål for områdets beboere.

- 3.2 Lokale erhvervsformål kan være værksteds-, håndværks- og lagervirksomhed, herunder f.eks. montagevirksomhed. I området må forefindes virksomheder inden for klasserne 1 – 3 / 4 jfr. Miljøministeriets håndbog for Miljø og planlægning.

- 3.3 For Kissendrup Smedie- og Maskinforretning gælder i øvrigt nedenstående:

Anvendelsen nævnt i stk. 1 omfatter kontorfaciliteter og udendørs oplag samt servicevirksomhed, som er en del af det pågældende erhverv.

Anvendelsen nævnt i stk. 1 omfatter ikke handel med dagligvarer.

Byrådet kan tillade, at der inden for ejendommen opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver.

(Med hensyn til de eksisterende boligforhold henvises til redegørelsens afsnit om lokalplanens varige retsvirkninger).

Der må ikke ske udvidelse eller ændring bygningsmæssig eller driftmæssig på en måde, som indebærer forøget forurening, før udvidelsen eller ændringen er godkendt efter miljøbeskyttelsesloven.

Der må normalt ikke placeres virksomhed, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter. Tilladelsesmyndighederne kan kun tillade placering inden for lokalplanområdet i de ganske særlige tilfælde, hvor der på baggrund af konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn.

- 3.4 Der må i øvrigt ikke inden for lokalplanområdet etableres ny bebyggelse til nye lokale erhvervsformål, ud over dem der kan etableres i byggefelt ved Kissendrup Smedie- og Maskinforretning matr. 8f, samt 250 m² ved Kissendrup Lavpristømmerhandel matr. 26h.
- 3.5 Der må inden for lokalplanområdet i øvrigt ikke etableres virksomhed, der kan medføre særlige gener for omkringliggende områder.
- 3.6 Eksisterende og ny virksomhed skal overholde de til hver tid gældende støjgrænser. Se bilag 3.

Virksomheder inden for lokalplanområdet skal i skemaet placeres i område 3:

"Områder for blandet bolig- og
erhvervsbebyggelse, centerområder
(bykerne)

Kissendrup Smedie- og Maskinforetning har hidtil overholdt de vejledende grænseværdier.

Se også Redegørelsens afsnit vedr. støj på side 4.

- 3.7 Inden for de med lodret skravering udlagte områder må kun opføres ny boligbebyggelse.
- 3.8 Ved til- og ombygning af eksisterende boliger, skal det sikres, at generne fra trafikstøj minimeres mest muligt, herunder at det indendørs støjmiljø i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A) (årsgennemsnit), samt at støjniveauet ved de primære opholdsarealer og mindst en af facaderne ikke overstiger 55 dB(A).
- 3.9 Virksomheder inden for lokalplanområdet må ikke medføre behov for parkering der ikke er plads til på ejendommen.
- 3.10 Virksomheder må kun etableres i bebyggelsens stueplan.
- 3.11 Der må inden for området etableres dagligvarebutikker på op til 500 m² bruttoetageareal, og for udvalgswarebutikker på op til 250 m² bruttoetageareal.
- 3.12 Nye boliger kan kun opføres udenfor de til en hver tid gældende lugtgeneområder for Kissendrupvej 44 og 49 (se side 4).

Udstykninger

§ 4

Udstykninger

- 4.1 Del af ejendommen, matr.nr. 8^a Kissendrup By, Flødstrup Sogn vist med skrå skravering på vedheftede kortbilag må ikke yderligere udstykkes.
- 4.2 Ejendom matr.nr. 8^f og del af ejendommene, matr.nr. 8^a og 8^{aq}, Kissendrup by, Flødstrup Sogn må sammenlægges til én ejendom.
- 4.3 Ejendommene, matr.nr. 8^{ao}, 26ⁱ og 26^a af Kissendrup By, Flødstrup Sogn samt del af ejendommene, matr.nr. 5^e og 5^o af Kissendrup By, Flødstrup Sogn må kun udstykkes til beboelse, vist med lodret skravering på vedhæftede kortbilag.
- 4.4 Der må af hensyn til landsbymiljøet ikke foretages yderligere udstykninger inden for lokalplanområdet.
- 4.5 Senere sammenlægninger inden for lokalplanområdet må kun foretages med Byrådets godkendelse.

Teknik

§ 5

Ledningsanlæg.

- 5.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Trafik

§ 6

Vej- og Parkeringsforhold.

- 6.1 Generelt: Parkering skal foretages på egen grund.
- 6.2 Ved Kissendrup Lavpristømmerhandel, ejendommen matr.nr. 26^h af Kissendrup By, Flødstrup Sogn skal etableres ensrettet til- og frakørsel til "Malmose".
Der skal på ejendommen etableres 10 stk. parkeringspladser.
Se kortbilag.
- 6.3 Ved Kissendrup Smedie- og Maskinforretning, ejendommene matr.nr. 8^f af Kissendrup By, Flødstrup sogn samt del af matr.nr. 8^a og 8^{aq} af Kissendrup By, Flødstrup Sogn gælder følgende:
Vejadgange skal ske fra kommunevejene: Skovgyden og Kissendrupvej (i alt 3 stk.).

Inden for området 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.

Ind- og udkørsel til virksomheden skal belægges med asfalt eller lignende materiale.

- 6.4 Der skal ved boligbebyggelse etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig.
Ved virksomheder skal parkeringsbehovet vurderes i hvert enkelt tilfælde, men bør som hovedregel udgøre 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.
- 6.5 Det eksisterende vejforløb gennem Kissendrup By skal af hensyn til landsbymiljøet bevares.
Naturligt vedligehold og opretning er dog tilladt.

Områdets øvrige ubebyggede arealer

§7

Ubebyggede arealer.

- 7.1 Ubebyggede arealer i forbindelse med bygninger skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2 Oplagring og henstilling af redskaber m.v. må uden for bygninger kun finde sted på dertil indrettede og afskærmede arealer. Afskærmning skal bestå af fast hegn eller tæt beplantning som forhindrer indblik til oplaget. Opstilling/plantning af hegn skal ske under iagttagelse af hegnslovens alm. bestemmelser.
- 7.3 For Kissendrup Smedie- og Maskinforretning gælder endvidere
- at der skal etableres et beplantningsbælte ud mod det åbne land. (Mod nordvest).
Se kortbilag.
 - at belysning af parkeringspladser, færdselsarealer, interne veje og udendørs arbejdsområder kun må udføres med en lysningshøjde over færdigt terræn på max. 3,5 m.
 - at der skal etableres et beplantningsbælte på del af ejendommen matr.nr. 8a af Kissendrup by, Flødstrup Sogn mod ejendommene matr.nr. 2f, 8aq og 10b samt del af 5o af Kissendrup By, Flødstrup sogn.
Se kortbilag.
- 7.4 Af vigtighed ved oplevelsen af og forståelsen af et landsbysamfund er, at vejforløbet opleves med åbninger mellem bebyggelsen, åbninger, der

trækker naturen, landbrugsjordene helt ind i vejforløbet og giver udkik. – Modsat et gadeforløb i et bysamfund, der begrænses af en sluttet bebyggelse.

Det er derfor af stor betydning for landsbymiljøet, at eksisterende "huller" (ubebyggede arealer) i bebyggelsen langs vejen ikke bare fyldes ud, – fordi det er det nemmeste, men bevares som en vigtig del af begrebet: landsbymiljø.

Bebyggelse

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ved boligbyggeri ikke overstige 25.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for erhvervsbyggeri, blandet bolig- og erhvervsbyggeri samt offentligt byggeri må ikke overstige 40.
- 8.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
- 8.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etager.
- 8.5 Skorstene og lignende må opføres i en højde over terræn, der er nødvendigt af hensyn til miljøkrav m.v.
- 8.6 Avls- og driftbygninger må dog opføres i en højde af indtil 12,5 m, såfremt det er nødvendigt for den landbrugsmæssige drift.
- 8.7 Siloer, der opføres som en del af en større bygning, og som har et tværsnit på højst 20 m² må opføres i en højde af indtil 15 m.
- 8.8 For Kissendrup Smedie- og Maskinforretning gælder endvidere
 - at der fastlægges et byggefelt på ca. 750 – 800 m²
Se kortbilag.
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet.
 - at det samlede rumfang af bygninger på ejendommen ikke må overstige 2,0 m³ pr. m² grundareal.
 - at enkelte erhvervsbygninger må gives en bygningshøjde på max. 10,0 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det, eller når det er begrundet af hensyn til modtagerforhold eller miljømæssige forhold.

Bebyggelsens udformning

§ 9

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden.

- 9.1 Blanke og reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.
- 9.2 Ved anvendelse af alternativ energi er etablering af solfangeranlæg tilladt.
Anlæggets omfang må udgøre indtil 8% af bygningens etageareal, dog max. 30 m².
- 9.3 til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter Byrådets skøn kan virke skæmmende.
- 9.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert tilfælde.
- 9.5 Udvendige bygningssider og tagflader skal ved deres farvevalg harmonere med omgivelserne.
- 9.6 Ved nye boliger skal det tilstræbes at bebyggelsen er i overensstemmelse med stedlige byggetraditioner (udformning og materialevalg).
- 9.7 eksisterende karakteristisk bebyggelse, beplantning og vejforløb skal søges bevaret, således at landsbymiljøets helhedsvirkning sikres.

Forudsætninger for ibrugtagen

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 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.
- 10.2 For Kissendrup Smedie- og Maskinforretning gælder endvidere
- at Ibrugtagen af ny bebyggelse tidligst kan ske, når virksomheden har etableret de i §7 stk. 3 nævnte beplantningsbælter.
 - at ny bebyggelse i tilknytning til virksomheden tidligst kan tages i anvendelse når kommunens miljøgodkendelse er godkendt og vilkårene i miljøgodkendelsen er opfyldt.

Tilladelse fra andre myndigheder:

§ 11

Eventuelle myndighedstilladelser

- 11.1 Lokalplanen forudsætter en ophævelse af landbrugspligten for en del af området. En ansøgning om ophævelse af landbrugspligten skal rettes til jordbrugskommissionen.
Se "Landbrugsloven" på side 6.

- 11.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, som kræver tilladelser efter gældende lovgivning, før disse er indhentet.
- 11.3 Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes før Byrådet har meddelt tilladelse i henhold til byggeloven.
- 11.4 Forinden der kan meddeles byggetilladelse til etablering af værksted skal en støjberegning dokumentere overholdelsen af det på side 5 i lokalplanen anførte støjniveau. Såfremt disse ikke kan overholdes, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger. Se også bilag 3.
- I forbindelse med af- og pålæsning skal det sikres at vejledende støjgrænser overholdes ved tilgrænsende boligområder. Om nødvendigt skal af- og pålæsning foregå i lukkede varegårde.

Retsvirkninger

§ 12

Servitutter

- 12.1 Vedrørende servitutter, der hviler på lokalplanområdet, henvises til ejendommens blade i tingbogen.

§ 13

Dispensation

- 13.1 Byrådet 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 Byrådets afgørelse i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i "Lov om planlægning", hvortil der henvises.

§ 17

Ophævelse af ældre lokalplan

- 17.1 Den af Ullerslev kommune 12. januar 2000 endeligt vedtagne lokalplan nr. 37 (Tinglyst den 1. Februar 2000) ophæves og erstattes af nærværende lokalplan nr. 44.

Vedtagelsespåtegning

§ 18

Vedtagelsespåtegning.

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

den 13. august 2003

Forslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra den 19. august 2003

På Byrådets vegne.

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Poul Johansen
Kommunaldirektør

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

Ullerslev Byråd, den ...14. april 2004

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Søren Møllegård
Kommunaldirektør

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

den ...27. april 2004

Tinglysning

Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på ejendommene matr. nr. . 2^a, 2^f, 5^g, 5^k, 5^l, 5^m, 6^c, 6^e, 6^f, 6^g, 6^k, 6^l, 6^m, 6ⁿ, 6^p, 7^b, 8^a, 8^f, 8ⁱ, 8^o, 8^{ao}, 8^{ap}, 8^{at}, 10^b, 10^c, 11^a, 11^b, 11^c, 11^d, 26^a, 26^b, 26^c, 26^g, 26^h, 26ⁱ, 32^a, 32^b, 32^c, 32^f og 54 alle af Kissendrup By, Flødstrup Sogn samt del af matr.nr. 5^o, 6^a, 7^a, 8^{aq}, del af 10^a, 27^a og 27^b alle af Kissendrup By, Flødstrup Sogn samt umatrikuleret vejareal.

Ullerslev Kommune, den2004

.....
Erik Christensen
Borgmester

.....
Søren Møllegård
Kommunaldirektør

Bilag 1.

Generelt om lokalplaner

Ved at udarbejde en lokalplan kan Byrådet 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.

Beregning af lugtgeneområder:

Adresse: Kissendrupvej 49

Husdyrtype	Emmision	Max. antal dyr på stald	Gennemsnitsvægt pr. dyr i kilo	Lugtgener	Geneområde i meter *)		
	Sommer				1	2	3
Slagtesvin	150	620	65	6.045	-	-	-
	#I/T			0	-	-	-
	#I/T			0	-	-	-
	#I/T			0	-	-	-
I alt				6.045	246	138	78

HUSK det er ikke muligt at lægge lugtenheder fra forskellige husdyrtyper sammen.

Adresse: Kissendrupvej 44

Husdyrtype	Emmision	Max. antal dyr på stald	Gennemsnitsvægt pr. dyr i kg	Lugtgener	Geneområde i meter *)		
	Sommer				1	2	3
Søer (øvrige svinestalde)	60	315	210	3.969	-	-	-
Smågrise	210	1.115	18	4.215	-	-	-
Slagtesvin	150	710	65	6.923	-	-	-
	#I/T			0	-	-	-
I alt				15.107	389	218	123

HUSK det er ikke muligt at lægge lugtenheder fra forskellige husdyrtyper sammen.

*) 1 = Bysamfund 2 = Landsbysamfund 3 = Bebyggelse i det åbne land

Bilag 3.

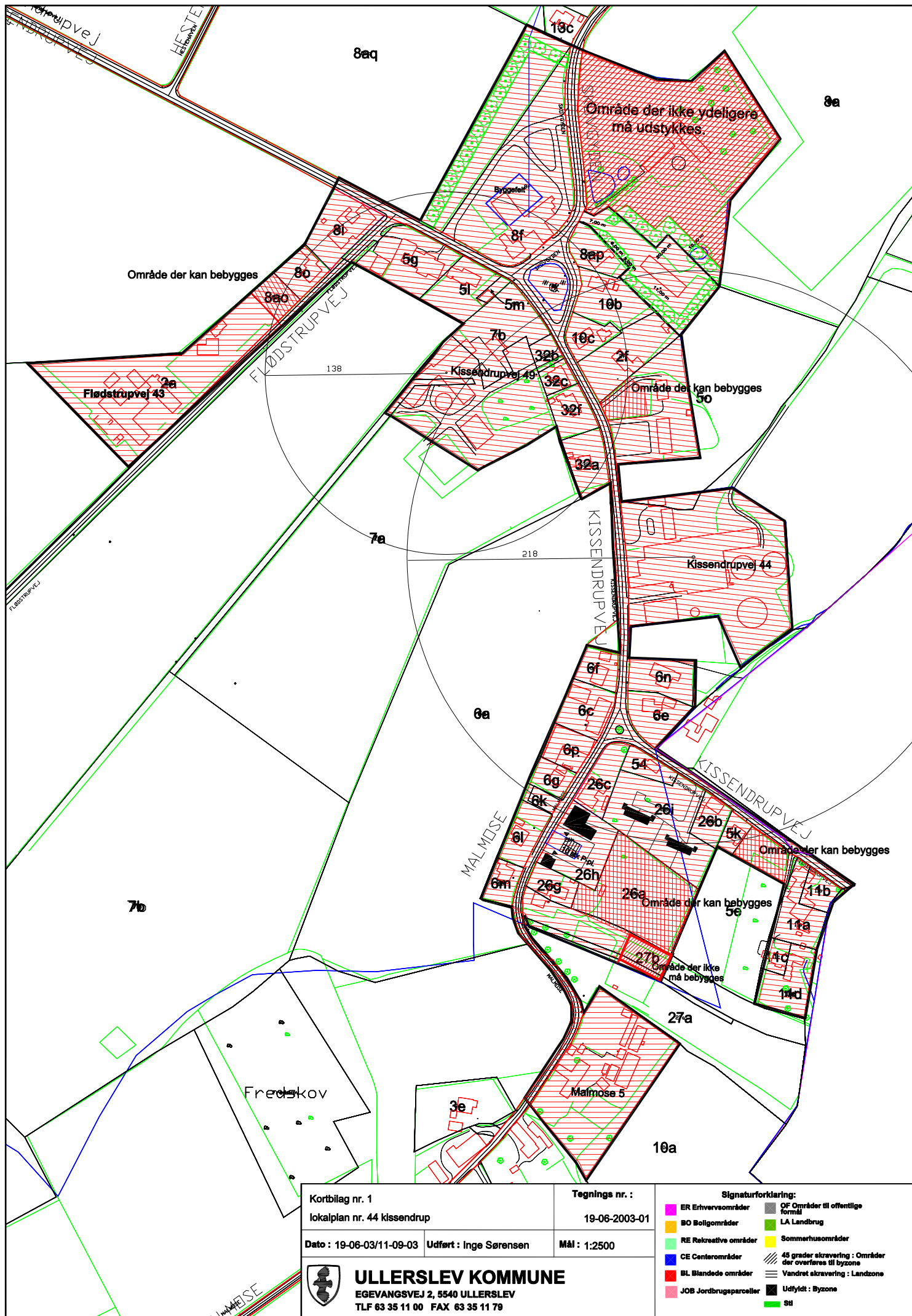
Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

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

tidsrum områdetype (faktisk anv.)	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 nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".



Kortbilag nr. 1		Tegnings nr. :	
lokalplan nr. 44 kissendrup		19-06-2003-01	
Dato : 19-06-03/11-09-03	Udført : Inge Sørensen	Mål : 1:2500	
			
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 skråvering : Områder der overføres til byzone		
 BL Blandede områder	 Vandret skråvering : Landzone		
 JOB Jordbrugsparceller	 Udfyldt : Byzone		
	 Stl		

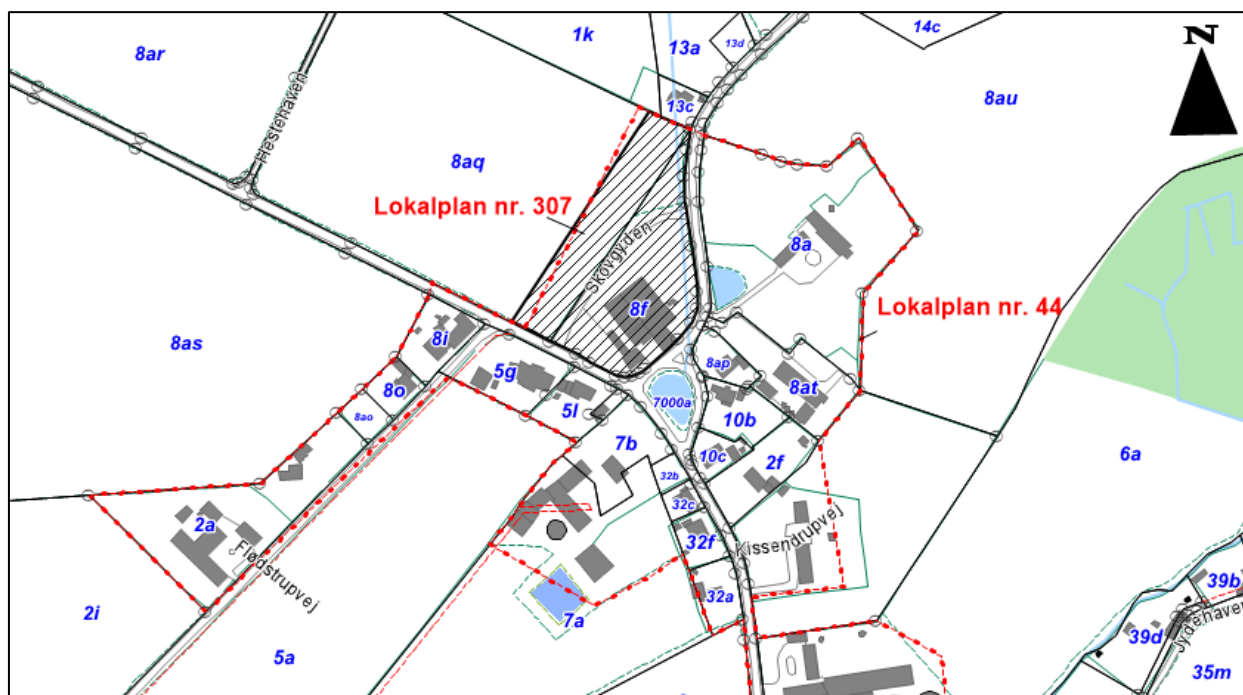
Til modtagere af
Nyborg Kommunes
lokal- og kommuneplaner

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 307 og Kommuneplantillæg nr. 17 for Kissendrup Maskinservice, Skovgyden 1, Kissendrup

Byrådet har 24. juni 2020 vedtaget lokalplan nr. 307 og kommuneplantillæg nr. 17 for Kissendrup Maskinservice, Skovgyden 1, Kissendrup endeligt. Den endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside 30. juni 2020. Planerne kan fra denne dato ses på www.nyborg.dk.

Ændringer i gældende planlægning

Med lokalplan nr. 307 aflyses en del af lokalplan nr. 44's område svarende til lokalplan nr. 307's planområde, som vist nedenfor, hvor det skraverede område er lokalplan nr. 307's område og lokalplan nr. 44 er afgrænset af en rød-stiplet linje.



Planernes indhold

Planerne muliggør en udvidelse af Kissendrup Maskinservice i Kissendrup med en ny udstillingshal. Planerne sikrer afskærmning af virksomheden mod naboer, det åbne land og Kissendrupvej gennem krav om et plantebælte.

Ændringer i forhold til forslaget

I forbindelse med høringsperioden har vi modtaget to hørings svar. Lokalplanen er derfor ændret i forhold til det forslag, der har været fremlagt i høringsperioden.

For at tilgodese naboerne mod nord indskrænkes byggefeltet for den nye udstillingshal, så det minimum skal placeres 60 m fra naboejendommen (matr. nr. 13c). Mellem byggefeltet og naboejendommen må kun indrettes et areal til håndtering af overfladevand. Arealet skal herudover friholdes for anlæg og oplag.

På baggrund af henvendelse fra Energinet, der ejer et fiberkabel, der forløber på tværs af lokalplanområdet, tilpasses byggefelterne også i forhold til kablets tracé.

Det præciseres i planens redegørelse, at overfladevand skal håndteres på egen grund.

Retsvirkninger

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget iht. § 27 i lovbek. nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

Planlovens § 27: "Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget endeligt, jf. dog § 3, stk. 5, og §§ 28, 29, 29 a og 29 b. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen".

I henhold til planlovens § 18 må der ikke, når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5 u, 19 eller 40.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for ejere og brugere af ejendomme. Byrådet kan dog efter planlovens § 12 udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne (stk. 2) og forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne (stk. 3).

Kommuneplantillæggets retsvirkninger træder i kraft ved byrådets endelige vedtagelse. Forbuds kompetencen efter § 12 træder dog først i kraft ved kommuneplantillæggets offentlige bekendtgørelse.

Klagevejledning

Byrådets afgørelse om forhold, der er omfattet af lov om planlægning kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Eventuel klage over retlige spørgsmål skal indgives ved brug af Klageportalen via borger.dk eller virk.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter modtagelse af afgørelsen. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter modtagelsen af afgørelsen.

Vejledning til Klageportal og gebyrordning findes på www.naevneneshus.dk. Gebyret er p.t. 900 kr. for private og 1.800 kr. for virksomheder. Gebyret tilbagebetales hvis klagen fører til, at den

påklagede afgørelse ændres eller ophæves, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Planklagenævnet.

Venlig hilsen

Kenneth Muhs
borgmester

Lars Svenningsen
kommunaldirektør