

# ULLERSLEV KOMMUNE

# LOKALPLAN

NR. 22



STEMPELMÆRKE  
RET TEN I  
NYBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
P-892303

16.08.89 09:40

0000500.00

097483-5M

**FOR ET TÆT - LAV  
BOLIGOMRÅDE VED ØSTERVEJ I  
ULLERSLEV BY**

# APRIL 1989

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

|      |                                                     |        |
|------|-----------------------------------------------------|--------|
| § 1  | Lokalplanens formål                                 | side 2 |
| § 2  | Område og zonestatus                                | side 2 |
| § 3  | Områdets anvendelse                                 | side 2 |
| § 4  | Udstykning                                          | side 3 |
| § 5  | Vej- og Stiforhold                                  | side 3 |
| § 6  | Spor- og ledningsanlæg                              | side 4 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering                    | side 4 |
| § 8  | Bebyggelsens ydre fremtræden                        | side 5 |
| § 9  | Ubebyggede arealer                                  | side 5 |
| § 10 | Forudsætninger for ibrugtagning af ny<br>bebyggelse | side 6 |
| § 11 | Andelsbolig-/grundejerforening                      | side 6 |
| § 12 | Vedtagelsespåtegning                                | side 7 |

### LOKALPLANENS KORT

**ULLERSLEV KOMMUNE****LOKALPLAN NR. 22  
FOR  
TÆT-LAV BOLIGOMRADE VED ØSTERVEJ**

I henhold til kommuneplanlovens (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for de i § 2.1 nævnte område.

**§ 1****LOKALPLANENS FORMÅL**

- 1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er at udlægge et område til tæt-lav boligområde. Boligerne tænkes opført som gårdhuse (andelsboliger).

**§ 2****OMRADE- OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr. nr. 11-b Ullerslev by Ullerslev, samt alle parceller der efter 1. april 1989 udstykkes fra nævnte ejendom.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens bekendtgørelse af den endelige vedtagne lokalplan overføres del af matr. nr. 11-b Ullerslev by Ullerslev fra landzone til byzone. Arealet, der overføres til byzone, er på kortbilaget vist med skrå skravering. Den øvrige del af matr. nr. 11-b er beliggende i byzone og skal fortsat bevares i byzone.

**§ 3****OMRADETS ANVENDELSE**

- 3.1 Området inddeles i  
Zone I: boligområde.  
Zone II: offentligt område.
- 3.2 Zone I må kun anvendes til boligområde.

Der må inden for området opføres gårdhuse, således som vist principielt på vedhæftede kortbilag.

- 3.3 Zone II må kun anvendes til offentligt område.  
Der må inden for området placeres regnvandsbassin og pumpestation. Endvidere må inden for området placeres del af den projekterede forlægning af Svendborgvej (se kortbilag). Resten af området udlægges til offentligt parkområde.
- 3.4 Inden for området som helhed kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når den udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### § 4

##### UDSTYKNING

- 4.1 Udstykninger i zone I må kun foretages i overensstemmelse med vedhæftede retningsgivende kortbilag. Retningsgivende kortbilag udlægger 32 boliger.
- 4.2 De på kortbilaget med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men anvendes som fælles opholds- og friarealer for zone I.
- 4.3 Udstykning i zone II må ikke finde sted.

#### § 5

##### VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Zone I:  
Der udlægges areal til ny vej med en beliggenhed som vist retningsgivende på vedhæftede kortbilag: Vejen A-B-C-D udlægges i en bredde på min. 6 m kørebaneareal.
- 5.2 Vejen A-B-C-D anlægges som "§ 40-vej" og skal eventuelt anlægges med hastighedsbegrænsende foranstaltninger. Kørebanerne indgår i et urbant internt gårdareal, der ved sin udformning skal udgøre et samlet hele.
- 5.3 I forbindelse med hver bolig skal der afsættes plads til 1 stk. garage eller carport.  
I det interne gårdareal skal etableres min. 20 parkeringspladser, der skal placeres ligeligt fordelt.

- 5.4 De på vedhæftede kortbilag med priksignatur viste stier udlægges i bredde på 3 m (se vedhæftede kortbilag).

## § 6

### LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Området som helhed:  
El-ledninger, herunder til vejbelysning (belysning af det interne gårdrum i zone I), må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Udvendige antenner i zone I tillades ikke.

## § 7

### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### Zone I:

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Carport/garage og bebyggelse skal udgøre et samlet hele, således som vist på retningsgivende kortbilag.
- 7.5 Eventuel kældertrappe må ikke placeres ved facade mod internt gårdareal.
- 7.6 Bebyggelse skal placeres i skel mod internt gårdareal. Der kan således ikke udlægges "privat forhaveareal".

#### Zone II:

- 7.7 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.

## § 8

### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

#### Zone I:

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.2 Tage skal beklædes med teglsten.
- 8.3 Bygningstage skal udføres med en taghældning på mellem 25<sup>0</sup> og 55<sup>0</sup>.
- 8.4 Facader skal opføres som murværk (tegl). Eventuelle udfyldninger mellem vinduer må dog udføres i andet materiale. Carport/garage, se § 7, stk. 7.4, skal udføres i samme materialer, som den øvrige bebyggelse.

## § 9

### UBEBYGGEDE AREALER

#### Zone I:

- 9.1 De med priksignatur på vedhæftede kortbilag viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Indretning og/eller eventuel beplantning samt vedligeholdelse af de for området udlagte fælles opholdsarealer skal foretages af grundejerforeningen (se også § 11, stk. 11.3).
- 9.3 Det i § 5, stk. 5.2. omtalte interne gårdrum incl. kørebanearealet, skal udføres efter samlet plan. Der må i det interne gårdrum ikke afgrænses med hæk eller lignende, der giver karakter af hegning.
- 9.4 Belysning på såvel internt gårdrum incl. kørebaneareal som parkbelysning.  
Max. lyspunkthøjde over terræn 3,0 m.

#### Zone II:

- 9.5 Det offentlige parkområde skal tilplantes efter samlet plan. Beplantningen mod den projekterede forlægning af Svendborgvej, skal udformes i princip som vist på retningsgivende kortbilag.

Plantningen skal gives skovkarakter og primært bestå af løvfældende træer med en lav bundplantning, der, når træerne er vokset til, eventuelt kan fjernes.  
Indretning, plantning, græssåning samt vedligeholdelse af zone II som helhed, foretages af Ullerslev kommune.

## § 10

### FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

#### 10.1 Zone I:

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fællesantenne. Udvendige antenner tillades ikke.

#### 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

## § 11

### ANDELSBOLIG-/GRUNDEJERFORENING

#### 11.1 Zone I:

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/lejere af boliger inden for lokalplanens zone I.

#### 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 33 % af grundarealet er bebygget (eller når kommunalbestyrelsen krævet det).

#### 11.3 Grundejerforeningen skal bekoste drift og vedligeholdelse af de i § 9.stk.9.1 nævnte fælles opholdsarealer og eventuel beplantning.

#### 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 12

VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 12.1 Således vedtaget af Ullerslev kommunalbestyrelse den 12. april 1989.

På kommunalbestyrelsens vegne

.....  
Niels Peter Madsen  
borgmester

.....  
Erik Johansen  
kommuneingeniør

- 12.2 Dato for offentliggørelse af kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 22

den 16. august 1989.

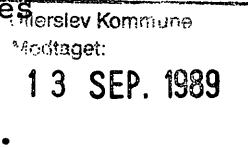
- 12.3 Påtaleret vedrørende overholelse af nærværende lokalplan har alene Ullerslev kommunalbestyrelse.

- 12.4 Tinglysning:

Nærværende lokalplan begæres tinglyst på del af matr. nr. 11-b Ullerslev by Ullerslev, samt alle parceller der efter 1. april 1989 udstykkes fra nævnte ejendom.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter, pantehæftelser og grundbyrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

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



Ullerslev kommunalbestyrelse, den 9. august 1989.

På kommunalbestyrelsens vegne

.....  
Niels Peter Madsen  
borgmester

.....  
Erik Johansen  
kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEEN I NYBORG

01.09.89. 05663

LYST

.....  
Birthe Schwitzer Jensen  
ass.

.....

STEMPELMÆRKE  
RETTEEN I  
NYBORG

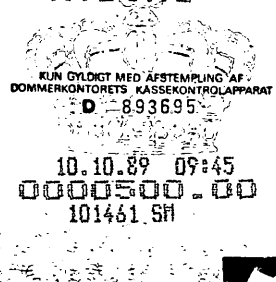
Stempel kr. 500.-

Akt: Skab ~~nr. 548~~  
(Udfyldes af dommerkontoret)  
N-800

Matr. nr.

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.



Anmelder:

Ullerslev kommune

Tillæg til lokalplan nr. 22 for et tæt-lav boligområde ved Østervej i Ullerslev by.

§ 5.

5.5 Der er i medfør af loven om offentlige veje tinglyst byggelinier langs fremtidig forlægning af landevej 707, Refsvindinge-Ullerslev, øst om Ullerslev by.  
Forlægningen vil til sin tid blive anlagt facadeløs.

Ovennævnte tillæg bedes tinglyst på matr. nr. 11-b Ullerslev by, Ullerslev, samt alle parceller der efter 1. april 1989 udstykkes fra nævnte ejendom.

Ullerslev kommune, den - 9 OKT. 1989

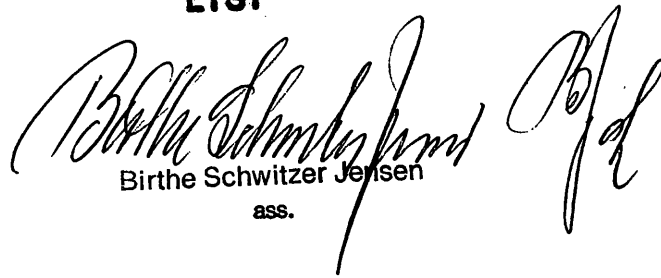
*Niels Peter Madsen*  
Niels Peter Madsen  
borgmester

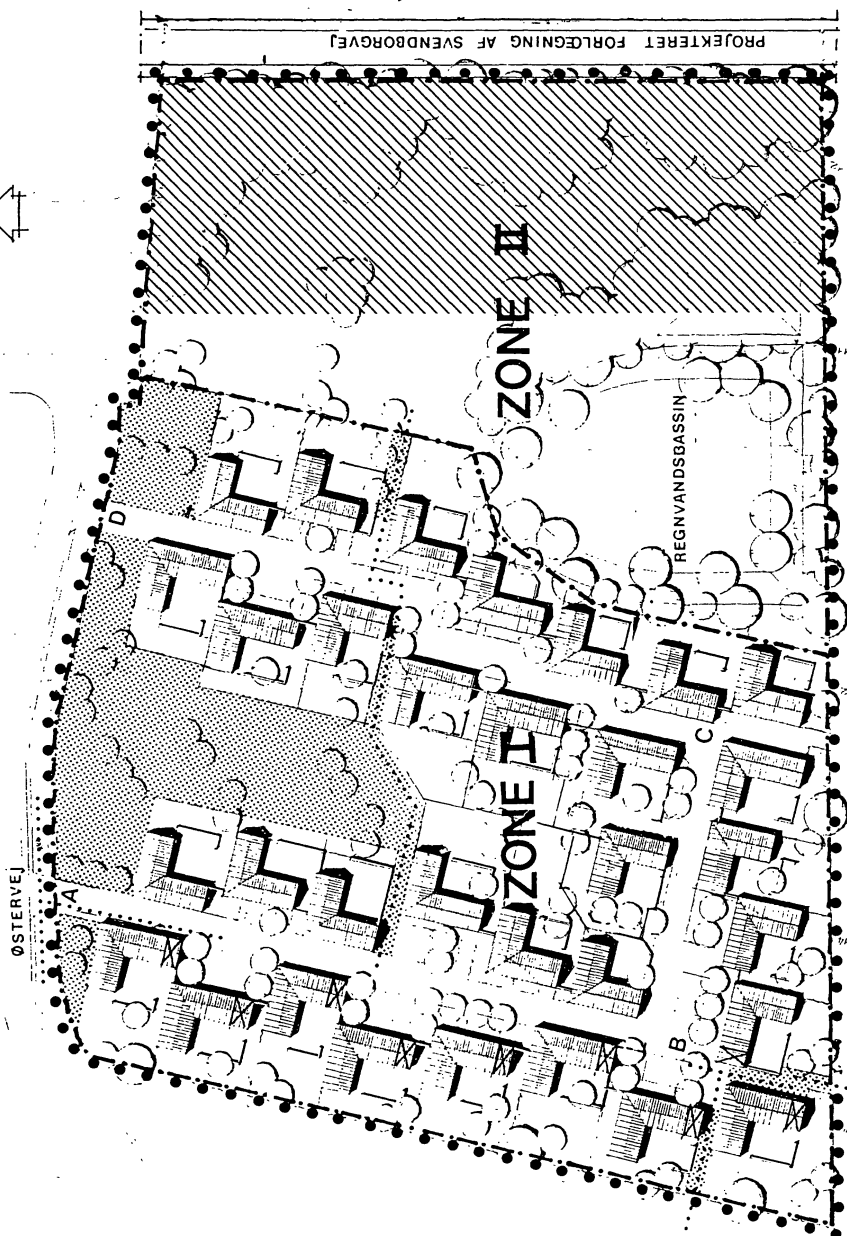
*Erik Johansen*  
Erik Johansen  
kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEEN I NYBORG

10.10.89. 06420

LYST

  
Birthe Schwitzer Jensen  
ass.



**MÅL 1:1.000**

MARTS 1989.

MARTS 1989  
REV. SEPTEMBER 1989

112





← ODENSE - NYBORG →

11g

11f

11ba

11ca

11bc

11dae

11b

ØSTERVEJ

11v

11y

11ay

LOKALPLANOMRÅDE

11b

11b

RENTIDIG AMTSVEJ FORLÆGNING 707

MÅTSTOK  
MÅL 1:1000  
LOKALPLAN — OMRÅDEGRÆNSE

KORTBILAG NR 2  
TIL LOKALPLAN NR 22  
TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE  
ULLERSLEV BY  
ULLERSLEV KOMMUNE



## Forslag til beplantningsplan. Mtr. nr 22. langs Skellerupvej:

Hensigten med nedenstående beplantningsplan, er at man i første omgang etablerer plantningen i en sammenhængende flade af hensyn til en hurtig og sikker etablering.

Når plantningen er veletableret og i god vækst, udhugges den således at den får den ønskede struktur.

Strukturen kan evt. fastlægges på forhånd, med det vil være langt bedre at fastlægge den efter ca. 7 - 10 år. På det tidspunkt er det lettere at afgøre hvilke træer der er stærke og velformede, og hvilke der er svage og bør udhugges.

Vedr. artsvalget, skal det bemærkes at **eg** er valgt som **bestandstræ**, altså det bærende element i plantningen.

**rødel** og **fuglekirsebær** er valgt primært som **ammetræ** og skal, på nær nogle få fuglekirsebær, forventes udhugget efter ca. 10 - 15 år.

**Buskene** er primært valgt p.g.a. deres evne til sikker etablering, skyggetålsomhed og dækkevne.

Planteafstanden er valgt således at renholdelsen kan udføres med flere metoder. Eksempelvis: Radrenser, fræser, afskærmet rækkevis sprøjtning.

Renholdelsen er af afgørende betydning for beplantningens etablering.