

Lokalplan 673 for Olufs Have

Matrikel nummer 76 og 77s, Ulbølle by, Ulbølle



Området er beliggende centralt i Ulbølle på adresserne
Møllevej 27 og Nyvej 46 A

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplan 673 er udarbejdet for at muliggøre udvikling af et nyt fælleskabsorienteret boligområde beliggende centralt i landsbyen Ulbølle.

Visionen er at skabe et nyt boligområde, som adskiller sig fra en traditionel boligudstyknings. Et område hvor man deles om mere og har mindre for sig selv.

Lokalplan 673 fastlægger følgende:

- Lokalplansområdet er ca. 2,5 hektar.
- Der kan opføres 54 boligenheder, heraf 46 boliger som tæt-lavt boligbyggeri samt 8 mindre fritliggende boliger (tiny houses).
- Der kan opføres i alt 5.919 m² boliger.
- Et maksimal antal etager på 2.
- En maksimal bygningshøjde på 8,5 m.
- Andel i fælles opholdsarealer skal mindst være 125 m² per bolig.
- Der skal etableres fællesfaciliteter som eks. fælleshus for boligområdets beboere.

Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning.

Planlægningen er i tråd med Svendborg Kommunes ønsker om øget bosætning og planlægningen understøtter kommunens bosætningsstrategi.

Der opleves en stigende tilflytning til Ulbølle, og lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i byen og skaber ramme for udvikling af et mere varieret boligudbud.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet og vedtaget tillæg til kommuneplanen.



Eksempel på bebyggelse som tæt-lavt boligbyggeri



Eksempel på Tiny houses

Ulbølle

Olufs have ligger midt i byen Ulbølle og ud til marker.

Skal man beskrive Ulbølle med tre ord må det være: fællesskab, frivillighed og hjertevarme.

Ulbølle og omegn er et unikt landsbyfælleskab som er kendt for et højt aktivitetsniveau med bredt og varieret foreningsliv med mange aktive foreningsmedlemmer, et faktum som tiltrækker endnu flere spændende tilflyttere.

Ulbølle er præget af et generationsskifte og området mangler mindre boliger og nye boligformer. Statistikker udarbejdet af Svendborg Kommune for demografi, fødselstal, til og fra flytning, aldersfordeling, sammensætning af befolkningsgrupper, boliger/-typer viser, at netop Olufs Have har sin berettigelse og kan udfylde et stort behov for mindre boliger.

Ulbølle har sit eget Aktive Mødested – UAM hvor man mødes på tværs af generationer. Aktiviteterne omfatter naturlegeplads, bålhytte og pizzaovn til fri afbenyttelse. Der er fællesspisning d. 1. onsdag hver måned. Der er også "Den grønne plads" med bordtennisborde og beachvolley. Her arrangeres også juletræstænding, torvedag og Sct. Hans bål. Hundrede meter derfra kan man nyde landsbyhaven med samtalegynger, nøddelund, frugttræer, bærbuske og krydderurter som alle må plukke af.


Artikel om Ulbølle i Magasinet Bolius:

https://www.bolius.dk/de-snyder-landsbydoeden-i-det-sydfynske-93704?fbclid=IwAROSwBs68EaFwcFXcTGeLONiC1EOapkMncIS_wpyUglvEYzhlg-XfkoG3tk



Olufs Have har sin egen arbejdsgruppe som sender nyhedsbreve ud til 82 interessenter. Olufs Have har også sin egen Facebook-gruppe "Olufs have - nyt boligområde i Ulbølle, 5762 V. Skerninge" som har 315 medlemmer.

Beliggenhed

Ulbølle ligger i et naturskønt område som betegnes som Sydfyns grønne hjerte  med utrolig smukke omgivelser, blot 12 km fra Svendborg og Faaborg.

Olufs Have ligger nær cykelsti, som fører direkte til Svendborg. På cykel er der 8 minutter til vandet, hvor der er en dejlig badestrand med badebro. Her bades flittigt året rundt, om vinteren med mulighed for at hygge sig og nyde fællesskabet i en varm sauna. På cykel er der 8 minutter til den lokale lystbådehavn Fjællebroen, hvor der er sejlkлуб, optimist sejlads for de små samt en god iskiosk. Der er også mulighed for gode vandreture via Øhavsstien.

Olufs have ligger i gåafstand til fri-/folkeskoler, pasningstilbud for de mindste: vuggestue, dagplejer og børnehave, busforbindelser og med nærmeste indkøbsmulighed - Dagli' Brugsen i Ulbølle.



Hvordan startede det...?

Tankerne om Olufs have havde sin start i 2019 på et af borgermøderne i "Forum5762".

"Forum5762" er en forening, hvis formål er at fremme det gode liv ved at styrke sammenhængskraft, fællesskaber, initiativer og udvikling i 5762-området "Sydfyns grønne hjerte" - både helt lokalt og på tværs af de enkelte lokalsamfund.

Forum5762 er en initiativgruppe af folk fra foreningslivet, skoleverdenen, erhvervslivet og civilsamfundet, der samlet set har interesse i at arbejde for udvikling af lokalområdet under postnummeret 5762 som ligger i den vestlige del af Svendborg Kommune. I samarbejde md Svendborg Kommune er der udarbejdet en udviklingsplan. Hjemmeside for 5762-området: <https://forum5762.dk>

Øvrige oplysninger og besigtigelse

Kontakt ejendomsmægler Ulla Laksø på tlf. 2671 2741 eller mail: ulla@laksoerhverv.dk.

De endelige købsvilkår vil fremgå af købsaftale som udarbejdes af Laksø Ejendomme.

Uddrag af købsvilkår

Samlet udbudspris for matrikel nummer 76 og 77s, Ulbølle by, Ulbølle:	10.950.150 kr.
Samlet byggeretsmeter for boliger er 5.919 m ² , svarende til:	1.850 kr. pr. m ²
Matr. 76, Ulbølle By, Ulbølle – Møllevej 27:	18.402 m ²
Matr. 77s, Ulbølle By, Ulbølle – Nyvej 46 A:	6.889 m ²
Samlet m ² pris for 25.291 m ² , svarende til:	433 kr. pr. m ²
Ejendomsskatter for 2024:	25.992 kr.

Ejendommene overtages som beset med eksisterende bygninger.

Jfr. lokalplanen må områdets eksisterende bebyggelse nedrives.

Ejer af matr. 76 har betalt tilslutningsbidrag til kloak for det areal af ejendommen der i forbindelse med lokalplanens vedtagelse/færdiggørelse har skiftet status fra landzone til byzone. Svendborg Vand og Affald har oplyst at der herefter ikke pålignes yderligere tilslutningsbidrag til kloak for matriklen. Der er indlagt 25 Ampere.

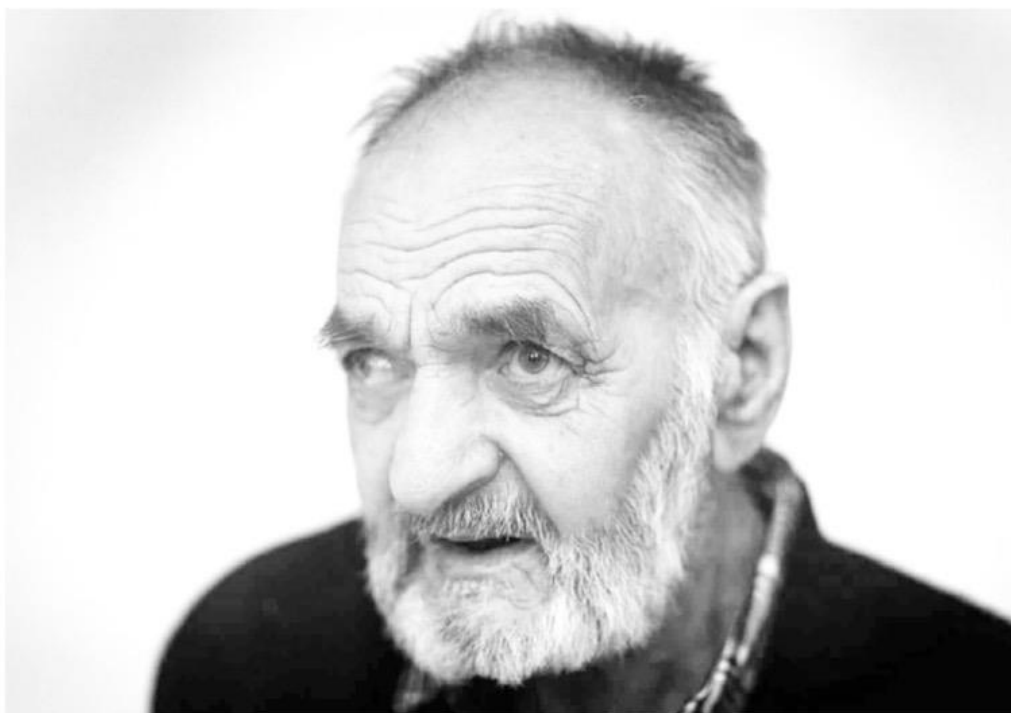
På matr. 77s er der betalt tilslutningsbidrag til kloak og der er der indlagt 305 Ampere.



Følgende bilag vil være en del af købsaftalen:

- Lokalplan 673
- Materiale udarbejdet af NIRAS: Forudsætningsnotat og anlægsoverslag over trafiktiltag
- Frivillig udbygningsaftale med Svendborg Kommune
- Forslag til kommuneplanstillæg
- Oplysning om jordforurening

”Olufs have”



Dem der har boet i Ulbølle - før Ipads og internet blev en del af hverdagen - har nok hørt om Oluf. Enten har de kendt ham, ellers har de sikkert hørt historier om den gamle, rare mand, der gik rundt med sin trillebør. Han var en nøjsom mand. Han vågnede og sov med solen, og hjulet på hans trillebør afslørede altid, at han var på vej. Han levede et roligt, ydmygt liv, som selv nutidens mest inkarnerede bæredygtighedsfanatikere ville have svært ved at leve op til. Intet blev smidt ud, og intet gik til spilde. Han gemte alt, og genbrugte alt. Han mostede sine egne æbler, og levede med naturen. Han var på alle måder et forbillede for den bæredygtighedskamp, som vi alle står overfor. Derfor er det oplagt, at Ulbølles nye bæredygtige byudvidelse bør bære hans navn. Det er derfor vi kalder stedet for Olufs Have