

Lokalplan



ODENSE KOMMUNE

5-672

Dahlsvej boliger



Om planlægning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en juridisk bindende plan for et afgrænset område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan. Grundejere ved således, hvilke arbejder de må gennemføre, og hvilke arbejder de kan forvente, at naboen gennemfører.

Plansystemet

Kommunernes planlægning af de fysiske omgivelser er reguleret i Lov om Planlægning. Lovens hensigt er at sikre en sammenhæng i planlægningen, at bevare byens kvaliteter og beskytte landskab og miljø. Herudover er det et særligt formål at høre offentlighedens synspunkter, inden byrådet træffer endelig beslutning om lokalplanens indhold.

I kommuneplanen skal byrådet fastlægge de overordnede rammer for planlægningen af de enkelte arealer i kommunen. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan.

Der skal altid vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Desuden skal der vedtages en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Lov om Planlægning og må ikke stride mod den overordnede planlægning, fx kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

- områdets anvendelse
- udstykninger
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- etablering af fællesanlæg

Offentlig høring

Inden en lokalplan kan vedtages skal den være fremlagt til offentlig høring i mindst 8 uger. Alle har her mulighed for at fremsætte bemærkninger til det foreslåede. Synspunkterne behandles i byrådet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Lokalplanens opbygning

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger. Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

Kortbilaget viser lokalplanens område.

| | |
|----------------|--------|
| Om planlægning | side 2 |
| Om lokalplanen | side 4 |

REDEGØRELSE

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Baggrund | side 5 |
| Lokalplanområdet | side 5 |
| Formål og indhold | side 6 |
| Forhold til anden planlægning | side 8 |
| Miljøforhold | side 10 |
| Tilladelser fra andre myndigheder | side 12 |

BESTEMMELSER

| | |
|-------------------------------------|---------|
| 1. Lokalplanens formål | side 15 |
| 2. Område og zonestatus | side 15 |
| 3. Anvendelse | side 15 |
| 4. Udstykning | side 16 |
| 5. Vej, sti og parkering | side 16 |
| 6. Bebyggelsens omfang og placering | side 18 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | side 20 |
| 7a. Bevaringsværdige bygninger | side 21 |
| 8. Ubebyggede arealer | side 22 |
| 9. Grundejerforening | side 24 |
| 10. Forudsætning for ibrugtagen | side 25 |
| 13. Varige retsvirkninger | side 25 |
| Påtegning | side 26 |

| | |
|--------------------------|---------|
| ILLUSTRATIONSPLAN | vedlagt |
|--------------------------|---------|

| | |
|------------------|---------|
| KORTBILAG | vedlagt |
|------------------|---------|

Om lokalplanen

Lokalplanen omfatter et område mellem Dahlsvej og Stenløsevej.

Den centrale del af området udlægges til tæt/lav boligbebyggelse omkring en gennemgående grønning. Den resterende del af området udlægges til parcelhusområde. Langs Dahlsvej omfatter lokalplanen en mindre enklave af eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 200 boliger.

Lokalplanen lægger op til, at der anvendes bæredygtige løsninger i videst muligt omfang. Dette sker bl.a. ved at udlægge en del af parcelhusområdet med mindre grunde. Ligeledes er der indarbejdet retningslinjer for håndtering af regnvand.

Området ligger i landzone, men er i kommuneplanen udlagt til boligområde og overføres med denne lokalplan til byzone.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune



Oversigtskortet viser lokalplanens område

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger.

Baggrund

Lokalplanen er igangsat for et imødekomme efterspørgslen efter byggegrunde i Odense.

Området er udlagt til tæt/lav og åben/lav boligbyggeri i kommuneplanen.

Med sin fine beliggenhed lige ved den nuværende Skt. Klemensskolen, Skt. Klemenshallen, dagligvarebutik og i nærheden af kollektiv trafik, er området velegnet til boligbyggeri.



Skt. Klemensskolen

Lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på luftfotoet side 6. Lokalplanområdet omfatter et ca. 18,3 ha stort areal.



Mod nordvest ligger det store boligområde i Skt. Klemens. Området indeholder skole, børnehave og dagligvarebutik

Redegørelse

Lokalplanområdet ligger op til Dahlsvej mod sydvest og Stenløsevej mod nordvest. På de øvrige sider støder området op til åbne marker.

Historie

I lokalplanområdets nordlige del ligger et ejerlavsdige, som markerer grænsen mellem Svenstrup og Stenløse ejerlav. Dette dige stammer fra oprettelsen af landsbyen i højmiddelalderen. Diget er bevaringsværdigt, og markerer overgangen mellem landzone og den fremtidige byzone.

De øvrige diger indenfor lokalplanområdet stammer fra udskiftningen af Svenstrup i 1780.

Herudover findes en stråtækt gård fra 1820. Gården har bevaringsværdi 5 (middel bevaringsværdi), men har en markant og fremtrædende beliggenhed ud mod Dahlsvej. Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, der skal sikre, at gårdens beliggenhed i forhold til omgivelserne fastholdes. De enkelte bygninger kan udskiftes med nye, såfremt disse tilpasses gårdens karakter.

Landskab

Terrænet i lokalplanområdet skråner opad mod nordøst med en samlet stigning på ca. 5 meter. Området er afgrænset af de omtalte hegn og diger mod øst. Hegnene består bl.a. af mirabelle, tjørn og enkelte egetræer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om vedligeholdelse og afstand til hegn.

Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for åben/lav og tæt/lav boligbygelse.

Formål og indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere boliger efter principperne vist på illustrationsplanen.

Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal fremstå som en grøn haveby. Den markante grønning holder sammen på området, medens de snoede og varierede boligveje med små pladser skaber variation og mangfoldighed.

Vejadgang og trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Dahlsvej. For at opnå de bedst mulige oversigtsforhold, placeres vejadgangen i god afstand fra Damhavevej. Ved tilslutningen til Dahlsvej etableres en rundkørsel. Langs lokalplanområdet neddrøses hastigheden



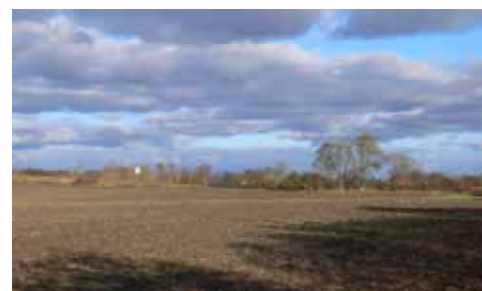
Eksisterende bindingsværksgård



Eksisterende parcelhuse



Eksisterende hegn/dige mod syd



Eksisterende hegn /dige mod nord



Eksisterende hegn/dige mod syd

på Dahlsvej til henholdsvis 50- og 30 km/t. Ved skolen etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger og midterhelle for sikker krydsning af Dahlsvej.

Adgangen til Skt. Klemensskolen sker via en sti til Dahlsvej i områdets sydvestlige del. Ligeledes etableres en sti til busstoppestedet ved Stenløsevej.

Adgangsvej og fordelingsvej udformes i asfalt med en kørebanebredde på 5,5 m. Interne veje udlægges med kørebane i asfalt i varieret bredde fra ca. 3 til ca. 6 m. Vejene udformes til lav hastighed, på en måde, så der opnås størst mulig sikkerhed for fodgængere og cyklister. Langs fordelingsvejen midt i området anlægges fortov. Vejtilslutninger og overgange mellem de grønne områder markeres med minirundkørsel, varieret belægning eller lignende.



Karakteren af boligvejene henter bl.a. inspiration i denne bebyggelse i Mølle i Sverige. Vejene slynger sig og udvides indimellem med små pladser. Husene er 1½ etage og ligger ud mod vejen.

Friarealer og landskabelige træk

Der etableres en markant nordsydgående grønning gennem lokalplanområdet, som samtidig har forbindelse til et par mindre friarealer.

Den centrale grønning er med til at samle bebyggelsen og give en grøn velkomst til området. Samtidig "tegner" grønningen terrænets stigning fra syd mod nord.

Sammen med de tilknyttede mindre grønne områder giver grønningen mulighed for at dække behovet for såvel småbørnslegepladser som større arealer til boldspil m.m.

I B-områderne udformes vejnettet med varieret bredde og med små pladser, så boligvejen også tjener et rekreativt formål.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2009-2021

Ramme nr. 5.B42

Anvendelse: bolig

Max etage: 2

Bebyggelsens omfang:

Max. bebyggelsesprocent for et ubebygget areal - storparcel - under ét ved ny bebyggelse 30. Hvis bebyggelsen på en storparcel opføres i 1½ til 2 etager kan bebyggelsesprocenten hæves til 40. Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom - én bolig pr. ejendom - 30 for åben/lav og 40 for tæt/lav.

Supplerende bestemmelser:

Området ligger i landzone, og skal via lokalplanen overføres til byzone.

Ramme nr. 5.B43

Anvendelse: bolig

Max etage: 2½

Bebyggelsens omfang:

Max. bebyggelsesprocent for et ubebygget areal - storparcel - under ét ved ny bebyggelse 30. Hvis bebyggelsen på en storparcel opføres i 1½ til 2 etager kan bebyggelsesprocenten hæves til 40. Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom - én bolig pr. ejendom - 30 for åben/lav og 40 for tæt/lav. Ud fra en helhedsvurdering kan der dog i en lokalplan fastlægges bestemmelser om, at enkelte bygningsdele, eksempelvis tårne, kan opføres i op til 11 m.

Supplerende bestemmelser:

Området ligger i landzone, og skal via lokalplan overføres til byzone. Lokalplanen for området skal indeholde en vurdering af de støjæssige forhold og muligheden for støjdemning. Evt. problemer med landbrugsbygninger med dyrehold nærmere end 250 m fra området skal løses ved lokalplanlægning. Området skal vejbetjenes fra Dahlsvej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammedel.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er planlagt ud fra kommuneplanens hovedstrukturs retningslinjer, dog er der en afvigelse indenfor normer for kvarterpark og lokalpark.

Kvarterparker og lokalparker

Lokalplanen afviger fra kommuneplanens retningslinier, idet der ikke udlægges kvarterparker. En kvarterpark er "kvarterets eller byområdets større sammenhængende friareal" og udgør 110 m² pr. bolig.

Lokalplanområdet har imidlertid en størrelse og en beliggenhed, som gør, at en kvarterpark i praksis ville få karakter af en større lokalpark.

Ud fra et ønske om at begrænse inddragelsen af nye arealer til boligudbygning og større bæredygtighed, arbejdes der desuden i lokalplanen med mindre grunde og større tæthed. Disse intentioner vil ikke kunne opnås med 110 m² kvarterpark pr. boligenhed.

I stedet for kvarterpark udvides området lokalparker, således at kommuneplanens intention om gode friarealer, der tilfører området identitet i form af karaktergivende grønne elementer, tilgodeses. Lokalparkernes beliggenhed og størrelse er fastlagt i kortbilag 2 og svarer til ca. 95 m² friareal pr. bolig (mod kommuneplanens 55 m² pr. bolig).

Ved en evt. yderligere boligudbygning i området skal der planlægges en kvarterpark, der betjener et større byområde.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanen overgår hele området til byzone. De eksisterende boliger indenfor lokalplanens afgrænsning overføres således til byzone i overensstemmelse med deres faktiske anvendelse.

Bæredygtighed

I 2008 vedtog Odense Kommune en miljøpolitik. Det er et væsentligt mål i miljøpolitikken, at bæredygtighed indtænkes i alle dele af kommunens planlægning.

På baggrund af denne vedtagne miljøpolitik opfordres til, at byggeriet opføres med bæredygtige materialer og med en isolering svarende til lavenergihuse, således at energiforbruget minimeres.

I lokalplanen er der bestemmelser om nedsivning/fordampning af regnvand via åbne synlige vandrender. Bassiner og render indgår samtidig som en del af områdets rekreative elementer.

Der udlægges arealer til fælles kompostering.

For at sikre mangfoldigheden af dyr og planter i området, stilles der krav om at de eksisterende hegn bevares i det omfang, det er muligt. Den fremtidige beplantning i lokalplanen skal være varieret. I de fremtidige skel skal der være levende hegn og hække.

Redegørelse

Gældende lokalplan

Der findes ingen lokalplan for området i dag.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Odense Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil have indvirkning på andre kommuner.

Kollektiv trafik

FynBus betjener området med ruterne 110-111, som kører via Stenløsevej. Der er busstoppesteder ved Stenløsevej.

Vej- og stiplanlægning

Langs Stenløsevej findes en trafiksti. Lokalplanområdets lokale stier forbindes med dette overordnede stisystem.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger i øjeblikket inden for Skt. Klemensskolens distrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne overensstemmelse med skolernes kapacitet.

Miljøforhold

Planens miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering (lov nr. 1398 af 22 okt. 2007) er der foretaget en miljøscreening. Det er i den forbindelse vurderet, at lokalplanen ikke påvirker miljøet i væsentligt omfang.

Screeningen viser, at der er visse hensyn, som skal tilgodeses, såsom:

Lokalplanområdet er udpeget til et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet skal beskyttes. For at sikre den fortsatte grundvandsdannelse, er det væsentligt, at regnvand kan nedsive indenfor lokalplanområdet også i fremtiden. Samtidig skal det sikres, at det nedsivede regnvand er af god vandkvalitet, så grundvandsressourcen ikke forurenes. Det kan f.eks. have betydning for hvilke materialer, der benyttes i et fremtidigt byggeri.

Indenfor området ligger flere § 29 diger og hegn. Diger/hegn langs lokalplanområdets afgrænsning bevares. Diger/hegn inden for selve lokalplanområdet bevares kun delvist. Lokalplanen indeholder bestemmelser om pleje og afstandskrav til hegnene.

Nyt boligbyggeri på bar mark vil altid betyde en øget CO² belastning. I denne lokalplan søges miljøproblemerne begrænset ved at udarbejde lokalplanen med størst muligt hensyn til miljøet i både anlæg og drift.



Eksempel på en beholder til videreførelse af regnvand. Foto fra Augustenbog i Malmø



Eksempel på en åben regnvandsrende . Foto fra Augustenborg i Malmø



Eksempel på et bufferbassin til ekstremt regnskyl. Eksemplet er fra Szyzskowitz-Kowalksi.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet belastes med vejtrafikstøj fra Stenløsevej og Dahlsvej.

Som grundlag for beregning af støjen fra disse veje er anvendt den forventede trafikmængde på vejstrækningerne i år 2020. Resultatet af beregningerne er angivet som den nødvendige afstand for at overholde grænseværdien på 58 dB(A) for vejtrafikstøj i boligområder, som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Boliger i én etage og disses udendørs opholdsarealer må således ikke placeres nærmere end 15 m fra Dahlsvejs vejmidte. Boliger i 1½ - 2 etager må ikke placeres nærmere end 20 m fra Dahlsvejs vejmidte.

Der etableres en støjvold langs Stenløsevej i varierende højde. Placering af jordvolden fremgår af kortbilag 2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger er gennemført.

Landbrug og dyrehold

Der findes flere landbrug i nærheden af lokalplanområdet, men alle uden dyrehold, hvorfor der ikke vurderes at være risiko for konflikt i forhold til boliger.

Overfladevand og vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanen stiller krav om mest mulig nedsivning og fordampning af regnvand. Et af målene i Odense Kommunes Miljøpolitik er, at al regnvand fra ny bebyggelse nedsives lokalt. Derfor bestræbes det, at lokalplanområdet kun bliver spildevandskloakeret.

Nedsivningen af regnvand kan f.eks. ske ved brug af faskiner på egen grund, åbne forsinkelsesrender, wadier (åbne render med aktivt rensende muld) og andre tiltag. Dette skal indgå som et væsentligt og synligt bæredygtighedsaspekt.

Der laves et fordelingsprincip, hvor halvdelen af vandet håndteres på egen grund og den anden halvdel ledes til det åbne rendesystem.

De åbne render gennem friarealerne skal have et landskabeligt udtryk, og indgå som et rekreativt element i bebyggelsen.

Regnvandsbassiner

I området skal der etableres 4 regnvandsbassiner. Regnvands-

Redegørelse

bassiner skal som minimum dimensioneres til at klare en 5-års regn. Bassinerne skal udformes som "våde bassiner", dvs. så de fremtræder som søer med vandspejl i så stort omfang, som det er muligt.

Omkring regnvandsbassiner skal det udformes, så der er ekstra kapacitet til opstuvning af regnvand ved ekstremregnskyl.

På afvandingsplanen kan man se, hvordan vandet principielt skal transporteres og regnvandsbassinernes placering.

Spildevand

Lokalplanen er omfattet af gældende spildevandsplans dækningsområde.

Varmeforsyning

Området forventes forsynes af Fjernvarme Fyn A/S. Forsyningen kræver godkendelse af et projekt efter Varmeforsyningsloven af Odense Kommune.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Vandcenter Syd as.

EL-forsyning

Området forsynes fra Energi Fyn.

Tilladelse fra andre myndigheder

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret forhold, som kan give konflikt i forhold til naturbeskyttelsesloven.

Habitatbekendtgørelsens §6

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanforslaget ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanens bevarelse af visse diger og levende hegn samt skabelsen af nye vandområder vurderes at medvirke til en fastholdelse og på sigt en mulig forbedring af lokalplanområdet som levested for dyr og planter.

Landbrugsloven

"På matr. nr. 8eo, 11a og 11b Svenstrup By, Stenløse er der landbrugspligt, jf. § 2 i lov om landbrugsejendomme.

Matr. nr. 11a er en landbrugsejendom som i sin helhed bliver omfattet af lokalplanen.

Matr. nr. 8eo er en del af en bygningsløs landbrugsejendom. Restejendommen opretholdes som en bygningsløs landbrugs-



ejendom.

Matr. nr. 11b er en del af en landbrugsejendom. Landbrugsejendommens bygninger ligger på matr.nr. 11b indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med frastykning af den del, der er omfattet af lokalplanen, skal restejendommen enten sammenlægges med en anden landbrugsejendom, eller afhændes som en bygningsløs landbrugsejendom efter landbrugslovens regler.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves indenfor lokalplanområdet, medmindre landbrugspligten ønskes opretholdt på bygningsparcellen af matr.nr. 11b.

Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler. I forbindelse med tilladelse efter landbrugsloven kan Jordbrugskommissionen stille betingelser.

Indtil arealet tages i brug til lokalplanformålet, skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.”

Museumsloven

I området er der flere diger og hegn i markskel. Da digerne ikke længere ligger i landzone, vil lokalplanen optage bestemmelse om bevaring af dele af digerne, samt et krav om afstand til nærmeste bebyggelse.

Dele af de diger, der overføres til byzone, nedlægges. Dette forudsætter dispensation efter museumslovens § 29a jf. § 29j stk. 2.

Odense Bys Museer oplyser, at der ikke hidtil er registreret fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Derimod ses umiddelbart vest for arealet en hel række af gravhøje. Øst for arealet ligger den middelalderlige Stenløse Kirke. På kirkens østside har museet undersøgt en gravplads fra bronzealderen, dele af en landsby fra ældre middelalder, samt bebyggelsestyper fra ældre jernalder. Sammenholdt med arealets store omfang kan det 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 fortidsminder berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en undersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart. 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. Museumsloven §25).

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

At skabe et boligområde med et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser inspireret af den klassiske haveby med det grønne som et bærende element. Det grønne præg understøttes af et vejnet med boligveje, som udformes til lave hastigheder og indbyder til leg og ophold.

At fastsætte en grøn hovedstruktur, med en central grønning som det bærende element.

At sikre, at bebyggelsen langs den centrale grønning understreger grønningen som et markant arkitektonisk træk, ved at stille krav til den omliggende bebyggelses placering, arkitektur og højde.

At fastsætte retningslinjer for adgangsforholdene til bebyggelsen, og at sikre god og trafikikker adgang til skole og sportshal for fodgængere og cyklister.

At sikre en miljømæssig bæredygtig udvikling af lokalplanområdet.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8eo, 7cc, 11a, 11b, 11g, 7bb, 7ba, 7aø, 7aæ, 7az, Svenstrup by, Stenløse, samt alle parceller der udstykkes herfra.

2.2 Området ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i følgende områder som vist på kortbilag 2:

Område B1-B3: Området må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav byggeri.

Område C1: Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav byggeri.

Område C2: må anvendes til fælleshus med mulighed for bolig.

Område F1-F2: Området må kun anvendes til friareal i form af lokalpark.

Område SB må anvendes til støjbælte med tilhørende støjvold.

3.2 Inden for delområde B og C kan der tillades mindre virksomheder under forudsætning af:

Bestemmelser

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der kan etableres på selve grunden.
- at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres, og at ejendommen tillige anvendes til beboelse med tilknytning til virksomheden.
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

4. Udstykning

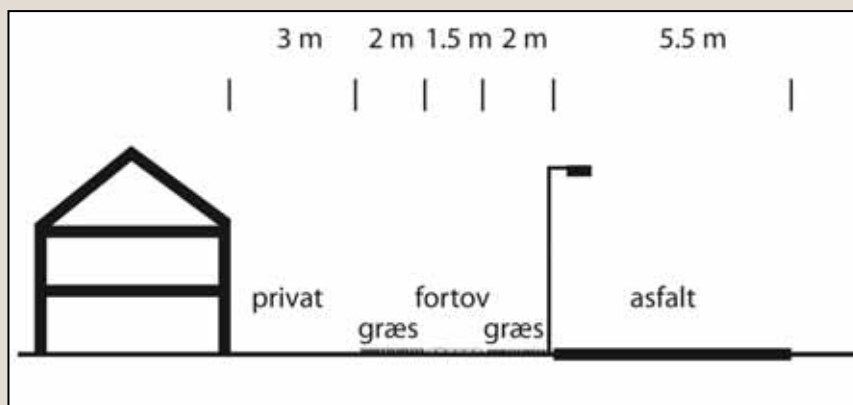
- 4.1** Udstykningen skal i princippet udføres som vist på kortbilag 3. I område B1 -B3 skal grunde udstykkes i varierende størrelse. Grundstørrelserne skal ligge mellem 500 og 1000 m².

Udstykning i område B3 skal ske i overensstemmelse med kortbilag 3.

5. Vej, sti og parkering

Veje

- 5.1** Vejadgang til området skal ske fra Dahlsvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2** Der udlægges areal til nye veje og stier, som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.3** Ved anlæg af veje og stier må der ikke foretages terrænreguleringer i forhold til eksisterende terræn på mere end +/- 50 cm.
- 5.4** Den på kortbilag 2 markerede fordelingsvej anlægges med en kørebanebredde på 5,5 m og fortov/sti på 1,5 m, i princippet som vist på snit A-A. Alle sidevejstilslutninger samt stikrydsninger udformes med enten en markering i belægning/belægningsskift, små rundkørsler eller lignende, på en måde så vejen ikke indbyder til høje hastigheder, og med størst mulig hensyn til sikkerheden for fodgængere og cyklister.
- 5.5** De på kortbilag 2 markerede boligveje anlægges med

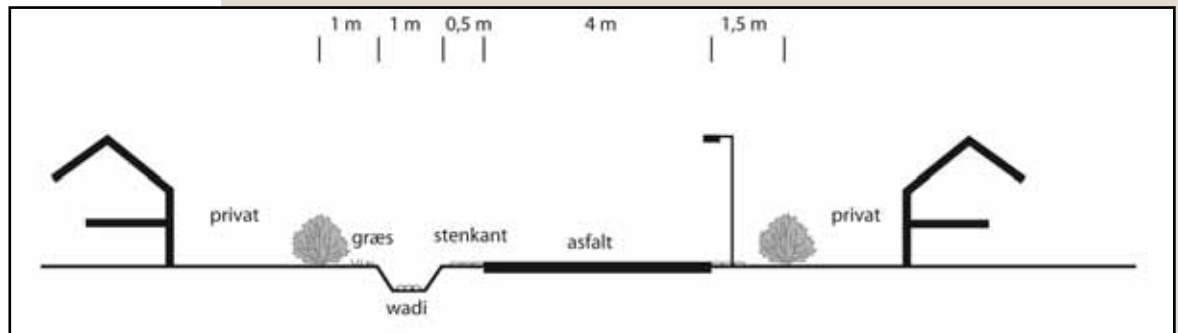


Snit A.A

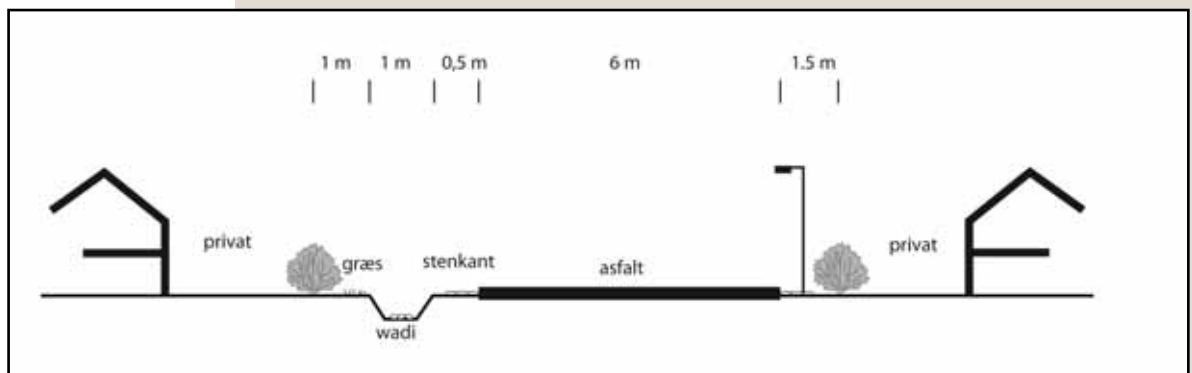
Bestemmelser

græsrabatter, mindre øer med beplantning, pigsten eller lignende. Kørebaner udlægges i asfalt, med en varieret bredde på min 3 – og max 6 m. Jævnfør kortbilag 3 og snit B-D.

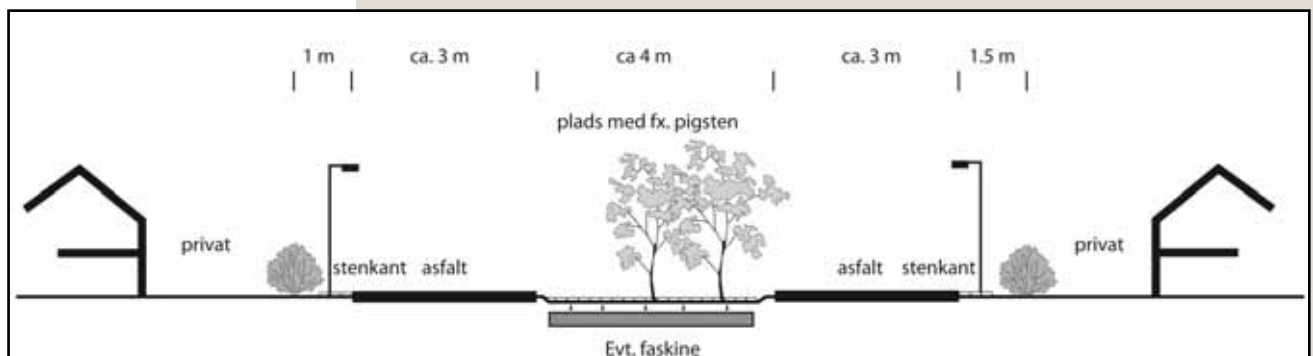
- 5.6** Veje skal udformes med en asfaltbelægning, der ikke er for ru til leg, som fx rulleskøjteløb.
- 5.7** Veje kan afvandes i de åbne render hvis vandet føres til olieudskiller og der etableres filtermuld i de åbne render.



Snit B-B



Snit C-C



Snit D-D

- 5.8** Belysning af veje i lokalplanområdet skal ske med down-light eller parkbelysning i max. 5 m højde.

Bestemmelser

Stier

- 5.9** Stier markeret på kortbilag 2 udlægges med bredde på 6 m og anlægges med en bredde på 3 m med kørefast belægning.
- 5.10** Stierne belyses med parkarmaturer, max 3½ m høje.

Parkering

- 5.11** I boligområderne B1– B3 skal der udlægges 2 p-pladser indenfor egen matrikel.
- 5.12** I boligområde C1 skal der etableres fællesparkering, i princippet som vist på kortbilag 3. Der skal udlægges 1½ p-plads pr. bolig.
- 5.13** I boligområde C1 må der ikke etableres nogen form for parkering ud mod adgangsvejen omkring den fælles grønning.
- 5.14** Parkeringspladsernes belysning skal udføres med downlight i max. 5 m højde, eller med parkarmaturer i max. 5 m højde.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde B

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 pr. grund. Ved grunde op til 600 m² må der dog bebygges op til 180 m². Fælles friarealer kan ikke medregnes.
- 6.2** Bebyggelse skal overholde de på kortbilag 4 angivne antal etagehøjder.
- For bygninger på 1 etage gælder, at bygningens facade ikke må være højere end 3 m.
- For bygninger på 1½ etage gælder, at bygningens facade ikke må være højere end 4½ m.
- For bygninger på 2 etager gælder, at bygningens facade ikke må være højere end 5½ m.
- 6.3** I område B1 må der ikke opføres bebyggelse til boligformål nærmere Dahlsvej end 20 m, målt fra vejmidte.
- 6.4** På grunde, som på kortbilag 4 er omfattet af en byggelinie, skal den primære bygnings facade eller gavl opføres i byggelinien. Byggelinjen placeres 3 m fra matriklens skel.

Delområde C1

- 6.5** Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 40 for den enkelte storparcel og for område C1 som helhed. Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan medregnes 50% af

Odense Kommune har udarbejdet en belysningsplan med eksempler på vejbelysning i boligområder. Belysningsplanen kan ses på www.odense.dk

friareal F1, såfremt det sker på grundlag af en samlet plan for hele område C1.

- 6.6** For den del af bebyggelsen i område C1, der vender mod adgangsvejen omkring den fælles grønning, gælder:

Bebyggelsen skal overholde det på kortbilag 3 angivne etagetal.

For 2 etager gælder, at facaden skal være min. 5,8 m.

Ved 2½ etage gælder, at facaden skal være min. 6,6 m. Højden til kip må ikke overstige 11 m.

Bebyggelsen skal opføres symmetrisk omkring den fælles grønning efter de principper, der er vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen skal opføres i den på kortbilag 5 angivne byggelinie (8 m fra adgangsvejs nærmeste kant).

Alle 2 etagers bygninger ud mod grøningen skal opføres i samme ydre proportioner, i princippet som vist på kortbilag 3. Lange sammenhængende facader skal undgås.

Alle 2½ etages bygninger ud mod grøningen skal opføres i samme ydre proportioner, i princippet som vist på kortbilag 3.

- 6.7** I boligområde C1 må der ikke etableres udhuse, carporte, garager eller lignende ud mod adgangsvejen omkring den fælles grønning.

Der kan dog tillades udhuse mellem hovedbygningernes gavle, såfremt udhusene er tilbagetrukket min. 1 m i forhold til bygningens facade mod adgangsvej.

- 6.8** I den del af område C1, som ikke vender ud mod den fælles grønning, må udhuse og lignende ikke placeres ud mod vej, med mindre de udføres som en integreret del af huset.

Delområde C2

- 6.9** Bygningen skal opføres indenfor byggefeltet og placeres symmetrisk i forhold til midteraksen gennem friareal F1.

- 6.10** I område C2 må fælleshuset være max 1½ etage. Der må ikke etableres garager og lign. Udhuse skal integreres i bygningens arkitektur.

Generelt

- 6.13** Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til hvert enkelt byggeprojekt fremsendes redegørelse for de planlagte terrænnændringer i forbindelse med nyt

Bestemmelser

byggeri.

Der må ikke foretages terrænreguleringer i forhold til det eksisterende terræn på mere end +/- 50 cm.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2,5 meter.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Ny bebyggelse skal udføres i høj arkitektonisk standard. Der må eksperimenteres med utraditionelle bebyggelser, som kan fremme bæredygtige løsninger. Hovedformålet er at skabe et levende og varieret boligområde.

7.2 For at sikre bebyggelsen en fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialers evne til at patinere på naturlig måde er i højsædet, må synlige dele af facaden eller taget ikke fremstå med karakter af plastmateriale eller trykimprægneret træ.

7.3 Beboelsesbygninger skal fremstå i træ, natursten eller som muret byggeri og eller fremstå med blank mur, pudset eller vandskuret farve i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding. Andre materialer kan tillades, hvis de fremtræder som pudset.

Hvis beboelsesbygninger opføres i træ, må de ikke fremstå som bjælkehus eller med karakter af sommerhus.

7.3 Tage må ikke udføres i reflekterende eller blanke materialer.

7.4 Uanset punkt 7.3 kan der etableres anlæg til alternativ energi, såsom solfanger/solceller, hvis de dele, der anbringes udvendig, integreres i bygningens arkitektur.

7.5 Tage kan udføres med tegl, skifer, græs, sedum eller lignenede samt betontagsten. Tage på garager og udhuse kan endvidere udføres i tagpap med listedækning.

7.6 Der må ikke opsættes synlige, udvendige antenner på ejendommen. Paraboler må kun placeres på terræn.

7.7 Skiltning og reklamering, ud over almindelig navne- og nummerskiltning, skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Område C1 + C2

7.8 For den del af bebyggelsen i område C1, der vender mod adgangsvejen omkring den fælles grønning, gælder:

Græs og sedum er beplantningstyper som bruges ved "grønne tage"



"Poppelhaven" Seden Syd. Eksempel på en arkitektur, der ville opfylde lokalplanens krav til bebyggelsen ud mod den fælles grønning

Bestemmelser



Eksempler på grønne tage

Bygninger i 2 etager skal udformes med ens tage (samme tagform, taghældning og tagmateriale). Materialet skal være tegl, zink eller tagpap med listedækning. Taget skal udformes med symmetrisk sadeltag med en taghældning på mellem 25 og 35 grader.

Bygninger i 2½ etage skal udformes med ens tage (samme tagform, taghældning og tagmateriale). Materialet skal være tegl, zink eller tagpap med listedækning. Taget skal udformes med symmetrisk sadeltag med en taghældning på mellem 35 og 45 grader.

Bebyggelsen skal have adgangsdøre mod den fælles adgangsvej, og må ikke udføres som altangangshuse.

Bebyggelsen skal have små forhaver mod den fælles adgangsvej. (jævnfør snit for den fælles grønning s. 22). Hegn eller hække må ikke overstige 80 cm.

Facader og gavle skal fremstå i blank tegl, pudset tegl eller vandskuret tegl. Mindre dele kan fremstå i andre materialer. Ved blank tegl må der ikke anvendes simpelt løberforbandt.

Vinduesrammer skal udføres med smalle profiler.

Bebyggelsen opføres i en arkitektur af særlig høj kvalitet, der afspejler dens meget synlige beliggenhed ud mod den fælles grønning.

I C2 skal bebyggelsen opføres i en spændende og varieret arkitektur, der passer ind i det samlede arkitektoniske udtryk mod den fælles grønning, og som understreger bygningens beliggenhed som et point de vue for enden af den fælles grønning.

7a. Bevaringsværdige bygninger

7.a1 Den på kortbilag 2 markerede bindingsværksgård skal så vidt muligt bevares. Såfremt gården, eller dele af gården, ikke kan bevares, kan den/de nedrives under forudsætning af at ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med punkt 7.a2.

7.a2 Bortset fra mindre skure og lign. skal al ny bebyggelse opføres på "fodaftrykket" af de oprindelige bygninger. Nye bygningen skal i princippet opføres i tilsvarende volumen og form som det eksisterende. Facader og gavle skal udføres i pusset murværk i lyse nuancer, eller som bindingsværk. Taget skal udformes som halvvalmet sadeltag i tegl eller stråtag, i princippet svarende til det oprindelige.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Friarealer og støjbælter udlægges som vist på kortbilag

Bestemmelser

2.

Friarealer F1 (grønningen)

- 8.2** I F1 skal beplantningen bestå af mindre buske og opstammede løvfældende træer. Træerne bør overvejende være mindre "skovtræer", der bliver op til ca. 15 m høje. Hvor træerne ikke vil give væsentlige skyggegener, kan der plantes arter, der bliver op til ca. 20 m høje. Indenfor de områder, der er udlagt som buffer ved ekstreme regnskyl (se kortbilag 6 afvandingsplan) skal beplantning kunne tåle periodevis oversvømmelse.
- 8.3** Såfremt det er teknisk muligt, ledes tagvand og andet ikke forurenset regnvand i en åben slynget rende gennem grønningen til et vådt regnvandsbassin i grønningens sydende. Bassinet udformes som en sø, i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 8.4** Grønningen anlægges mod syd i en svag skålform, således at den kan tjene som ekstra regnvandsbassin i tilfælde af ekstreme regnskyl. Se principsnit E-E.

Friareal F2

- 8.5** Indenfor de områder, der er udlagt som buffer ved ekstreme regnskyl (se kortbilag 6 afvandingsplan) skal beplantning kunne tåle periodevis oversvømmelse.

Støjbælte SB

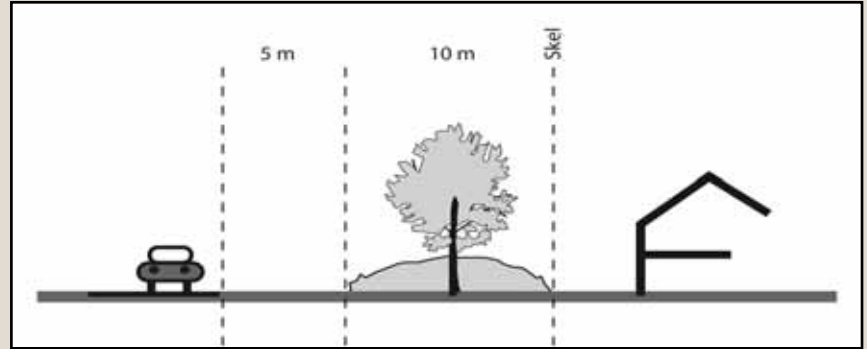


Principsnit E-E

- 8.6** Mod Stenløsevej anlægges en støjvold. Volden anlægges som en slynget organisk form i varieret højde. Ved udformningen af volden skal resultatet af de udførte støjberegninger tages i betragtning, således at der opnås bedst mulig støjafskærmning i forhold til voldens højde og afstand fra bebyggelsen.
- 8.7** Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan for SB, som skal godkendes af Odense Kommune.
- 8.8** Af hensyn til oversigtsforholdene må der inden for en afstand af 5 m fra Dahlsvejs vejkant kun være græs eller lignende. Den øvrige del af støjbæltet langs Dahlsvej kan beplantes med buske i max 1,5 m højde og spredte fuldkronede mindre træer, se snit F-F.

Regnvandsbassiner, overfladevand og befæstningsgrader

- 8.9** Der skal udlægges 4 regnvandsbassiner, som vist på



Principsnit for støjbæltet F-F

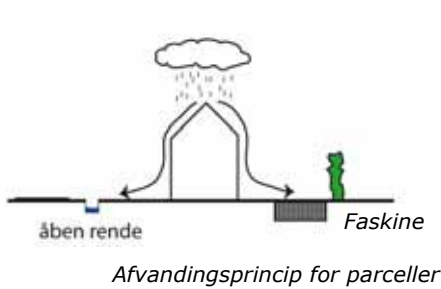
kortbilag 2. Regnvandsbassinerne skal dimensioneres så de minimum kan håndtere en 5-års regn.

Bassinerne skal udformes som "våde bassiner", dvs. så de fremtræder som søer med vandspejl i så stort omfang, som det er muligt. Og med en stigning på 1:5.

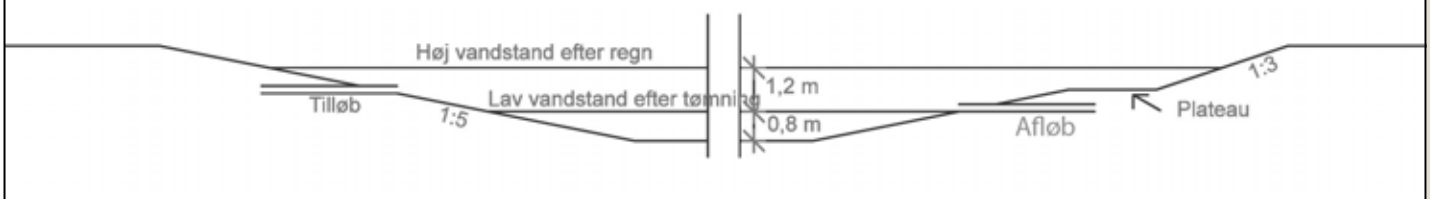
8.10 Ved afledning af overfladevand fra tage skal der ske en todeling. Alt vand fra tagflade vendt mod vej skal afvandes til de fælles render. Tagflader som vender ind mod egen matrikel skal afvandes på egen matrikel og nedsives f.eks. ved faskiner, hvis dette er teknisk muligt. Se kortbilag 6 afvandingsprincip.

8.11 I vejrabatter skal der etableres åbne forsinkelsesrender eller wadier, som i princippet vist på kortbilag 6. Renderne skal have forbindelse til de etablerede regnvandsbassiner. Ved overkørsler kan vandet rørlægges.

8.12 Regnvandsrender i friarealerne skal udformes med materialer, så det giver renderen en landskabelig karakter.



Princip for et vådt regnvandsbassin



8.13 De åbne render skal aftage overskudsregnvand fra tage. Vejvand kan føres til regnvandsrender hvis der er filtermuld i renderne og det føres til olieudskiller og derefter til regnvandsbassinerne.

8.14 Indenfor lokalplanområdet skal der ske mest mulig ned-sivning/fordampning af områdets regnvand.

Spildevand

8.15 Bebyggelsen skal have en af kommunen godkendt plan for håndtering af spildevand.

En wadi eller vadi er en rende, hvor regnvandet løber i. I perioder med regn er renderen vandførende, ellers er den tør.

Bestemmelser

Affald og kompostering

8.16 Der skal udlægges areal/arealer til kompostering og for-
muldning af haveaffald og grønt husholdningsaffald.
Arealerne skal placeres således, at lugtgener i forhold til
boliger minimeres, det må dog ikke placeres indenfor
F1.

Beplantning

8.17 For at sikre mangfoldighed af dyr og planter, skal be-
plantningen have størst mulig variation.

8.18 I delområdes B1-B2 og C1 skal hegn i matrikelskel
etableres som levende hegn/hække. Hækkene/hegn må
ikke overstige 80 cm i højden ud mod vejareal.

8.19 På matr. nr. 11a Svenstrup By, Stenløse skal den gamle
blodbøg bevares. Træet må ikke fældes, stynes eller
opstammes yderligere. Træets rødder indenfor en radi-
us på 4 m fra træets stamme må ikke ødelægges eller
svækkes. Her må der ikke ske gravearbejder, terræn-
ændringer eller lign.

Hegn og diger

8.20 De på kortbilag 2 markerede eksisterende hegn og di-
ger skal bevares. Der må ikke etableres private haver
eller lignende nærmere end 4 m fra de markerede di-
ger/hegn.

Hegnene må ikke klippes eller beskæres, udover hvad
der kræves for almindelig vedligeholdelse.

8.21 De enkelte større træer, som f.eks. eg skal bevares
som fuldkronede træer. Træerne må stammes op, så
stammen udgør max 1/3 del af træets højde. Pop-
peltræer må stynes.

Andet

8.22 Den enkelte grundejer har pligt til at ren- og vedlige-
holde sine arealer på en sådan måde, at området i sin
helhed fremtræder pænt og vedligeholdt.

8.23 Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt
både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser,
veje eller andre fælles ubebyggede arealer.

9. Grundejerforening

9.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en
grundejerforening med medlemspligt for alle ejere in-
den for lokalplanområdet. I område B3 (eksisterende
bebyggelse) er medlemskab frivilligt.

9.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehol-
delse af stier, veje, diger /hegn, beplantning, fælles fri-

arealer, støjbælter, fælles kompostarealer og øvrige fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

10. Forudsætninger for ibrugtagen

- 10.1** Energimæssigt skal bebyggelsen som minimum opføres som standardbebyggelse.
- 10.2** Bebyggelsen mod Stenløsevej må ikke tages i brug før den på kortbilag 2 viste støjvold er etableret, og overholder de vejledende støjgrænser.
- 10.3** Den fælles grønning område F1 skal være etableret før bebyggelsen i område C1 tages i brug.
- 10.4** Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves. Indtil arealet tages i brug til formålet i denne lokalplan skal arealerne drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. Ophævelse af landbrugspligten foretages af Kort- og Matrikelstyrelsen.

11. Varige retsvirkninger

Lokalplanens foreløbige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Bebyggelse/anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Servitutter og lokalplaner

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Bestemmelser

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse

Odense Byråd, den 12. maj 2010

Forslaget offentligt fremlagt fra 20. maj til 15. juli 2010.

Lokalplanen vedtaget endeligt






Odense Byråd, den 15. december 2010

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering i
Fyens Stiftstidende 17. december 2010.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 5-672

Eksisterende forhold

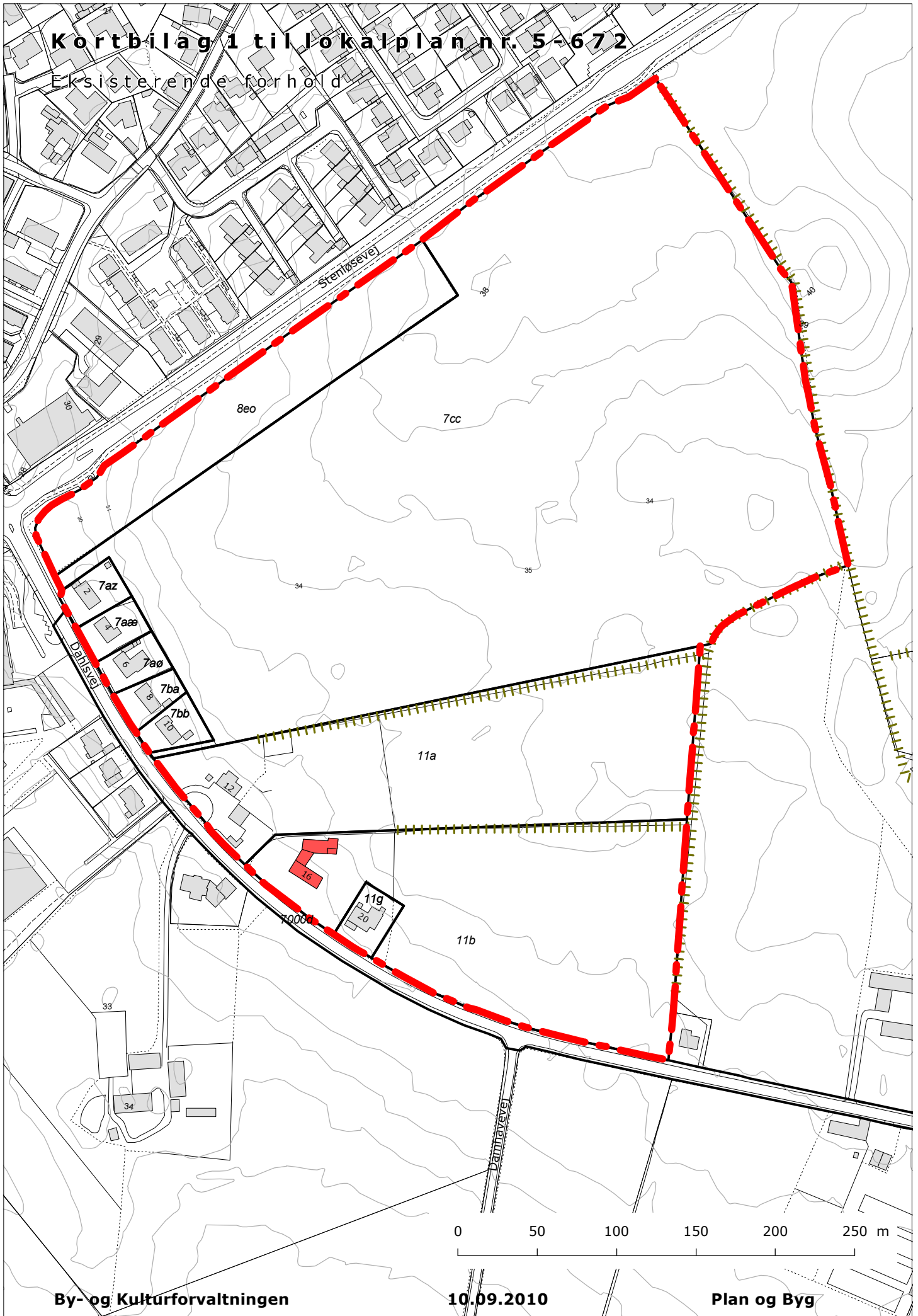
Signaturer

| | |
|---|-----------------------------------|
|  | Grænse for lokalplanens område |
|  | Matrikelskel |
|  | Nuværende §29 beskyttede diger |
|  | Bevaringsværdig bindingsværksgård |
|  | Blodbøg der skal bevares |

1 : 3000 Målforshold

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 5-672



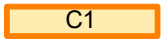
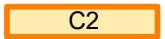


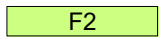










Eksisterende forhold



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 5-672

Fremtidige forhold

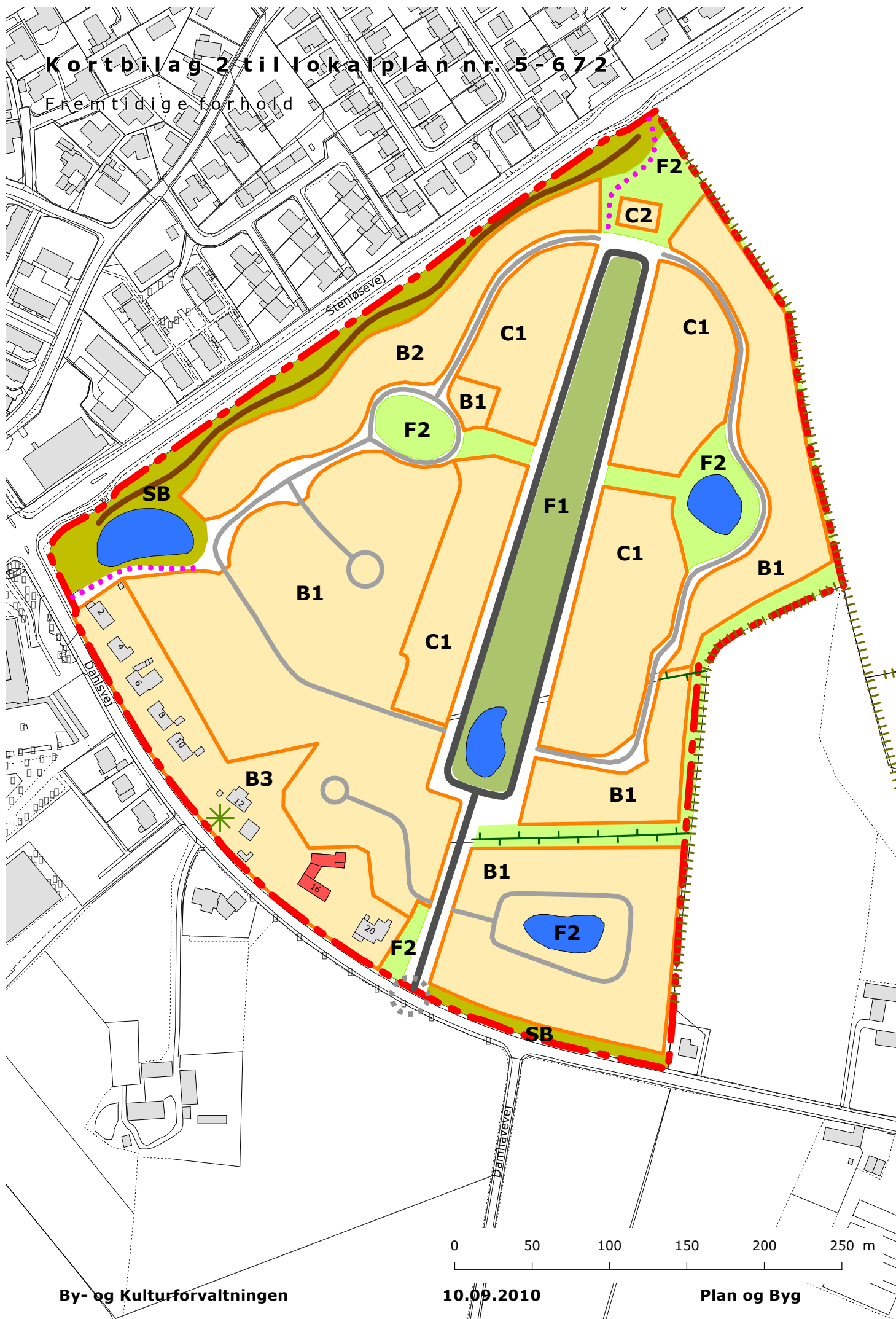
Signaturer:

| | |
|---|--|
|  | Grænse for lokalplanens område |
|  | Boligområde |
|  | Boligområde |
|  | Fælleshus |
|  | Støjbælte |
|  | Lokalpark |
|  | Lokalpark |
|  | Boligvej - principiel |
|  | Fordelingsvej - principiel |
|  | Støjvold |
|  | § 29 beskyttede diger |
|  | Hegn der bevares |
|  | Stiudlæg 6 m |
|  | Regnvandsbassin |
|  | Gårdejendom som skal opføres i fodaftryk af eksisterende struktur ved nedrivning |
|  | Blodbøg der skal bevares |
|  | Fremtidig rundkørsel (ikke omfattet af lokalplanen) |

1 : 3000 Målforshold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 5-672

Fremtidige forhold



Kortbilag 3 til lokalplan nr. 5-672

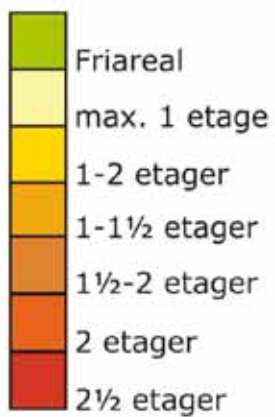
Illustrationsskitse



Tegningen er ikke målfast

Kortbilag 4 til lokalplan nr. 5-672

Højdeforhold





Tegningen er ikke målfast

Kortbilag 5 til lokalplan nr. 5-672

Byggelinier



-  Byggelinier i delområde C
-  Byggelinier i delområde B

Tegningen er ikke målfast

Kortbilag 6 til lokalplan nr. 5-672



Vandafledningsforhold



Tegningen er ikke målfast