
Lokalplan nr. 3-646

Nyt boligområde ved Åsum



ODENSE KOMMUNE

Offentlig høring

Du kan komme med indsigelser mod lokalplanforslaget ved skriftlig henvendelse til Odense Kommune i perioden 17. oktober til 12. december 2006.

Byrådet tager stilling til alle indsigelser i forbindelse med den endelige politiske behandling af lokalplanen.

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanforslaget.

Planlægger Flemming Andersen, tlf. 6551 2510

Planlægger Esben Fog, tlf. 6551 2526

Adresse

Odense Kommune, Byplankontoret, Odense Slot
Postboks 730, 5100 Odense C.
E-mail: bma.bkf@odense.dk

Indhold

Om lokalplanen	side 4
----------------	--------

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 5
2. Lokalplanens område og zonestatus	side 5
3. Områdets anvendelse	side 5
4. Udstykning	side 7
5. Vej og parkering	side 7
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 8
8. Ubebyggede arealer	side 9
9. Tekniske anlæg	side 9
10. Forudsætning for ibrugtagen	side 10
11. Grundejerforening	side 10
12. Ophævelse af byplanvedtægt	side 10
13. Varige retsvirkninger	side 11

Påtegning	side 11
-----------	---------

REDEGØRELSE

Baggrund	side 13
Indhold	side 14
Anden planlægning	side 14
Tilladelser fra andre myndigheder	side 17
Foreløbige retsvirkninger	side 17

Om planlægning	side 19
----------------	---------

KORTBILAG

Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at udstykke grunde til parcelhusbebyggelse.

lokalplanens område

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 883 af 18/8 2004). Bestemmelserne gælder for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

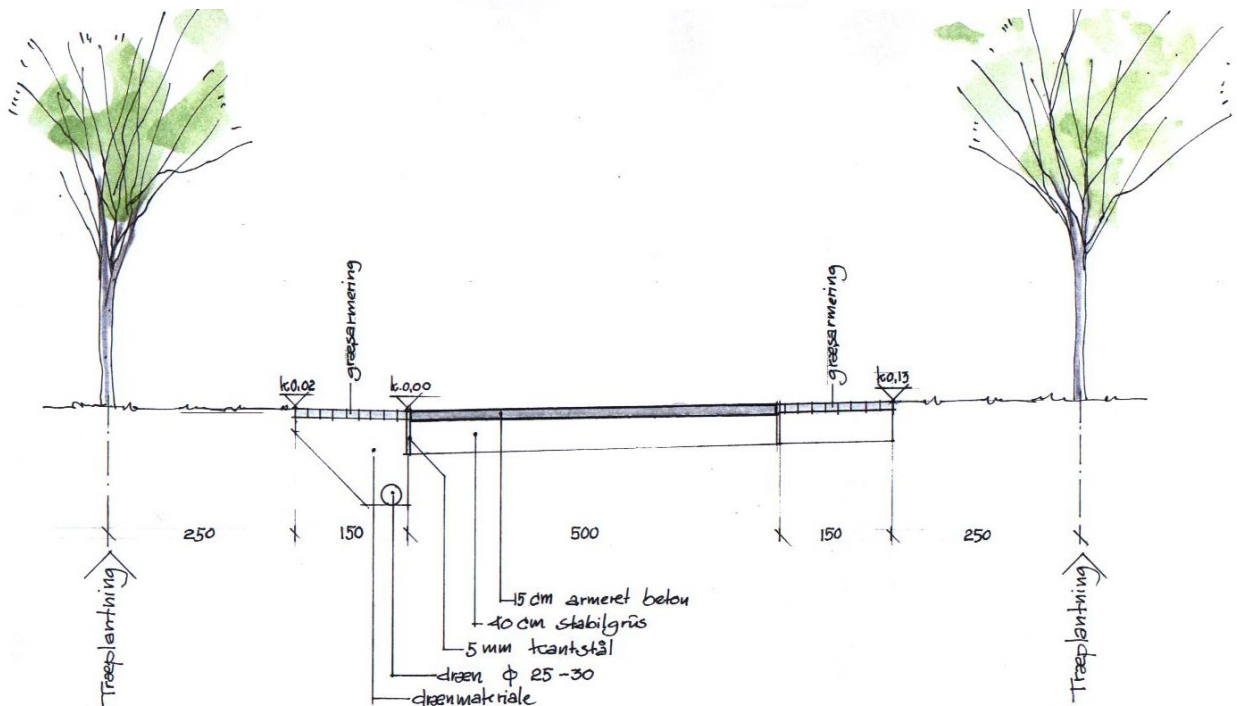
- at fastlægge områdets anvendelse til fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.
- at sikre en udnyttelse af grunden, hvor der tages videst muligt hensyn til landskabet omkring Odense Ådal, og hvor det grønne er et væsentligt element i bebyggelsesplanen.
- at der i udformningen af adgangsveje og boligveje tages størst muligt hensyn til svage trafikanter.
- at fastlægge bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og højde.
- at fastlægge bestemmelser om afstande, støjafskærmning samt afskærmende beplantning i forhold til tracéet for Åsumvejs forlægning.
- at fastlægge bestemmelser om afskærmende beplantning, så bebyggelsen ikke virker dominerende i forhold til Odense Ådal.
- at sikre forbindelse til det overordnede rekreative stinet i området.
- at sikre vejadgange til området.
- at sikre at området får sin egen identitet via en eksklusiv udstykning med store grunde og særlige krav til husenes materialer, farve og udformning.
- at fastlægge bestemmelser om hegning.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilaget og omfatter matr.nr. 10 1 Åsum By, Åsum samt del af matr.nr. 9 b Åsum By Åsum, samt alle delarealer, der udstykkes herfra.
- 2.2 Området ligger i byzone. Der ændres ikke på zonerforholdene.

3. Anvendelse

- 3.1. Området må kun anvendes til fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse. Der må kun opføres én bolig for én familie på hver grund.
- 3.2 Der skal udlægges fælles friareal i princippet som vist på skitsen side 4.
- 3.3 Inden for lokalplanens område må der indrettes og drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:
 - virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
 - virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
 - ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - virksomheden drives af den, der bor på ejendommen,
 - virksomheden ikke giver anledning til forurening af grundvandet.



PRINCIPSNIT I BOLIGVEJ

4. Udstykning

- 4.1 Udstykningens hovedidé er udviklet over en cirkelgeometri, som dækker hele området. Den enkelte parcel består af et antal cirkler. Alle grunde skal udstykkes på grundlag af dette cirkelmønster. Udstykningen skal i princippet udføres som vist på skitsen side 4.

Ingen grunde må udstykkes under 800 m². Der kan dog udstykkes max. 7 grunde på under 800 m² beregnet for ældre mennesker, der ikke ønsker en stor have, såfremt dette gøres uden at ændre planens overordnede cirkelmønster.

- 4.2 Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.
- 4.3 Der kan ikke foretages yderligere udstykning end den udstykning der er vist på skitsen side 4.

5. Vej og parkering

- 5.1. Adgangsveje og boligveje indrettes i princippet som vist på principskitsen side 6. Vejbelægning kan være beton eller asfalt.
- 5.2. Det skal, så vidt muligt tilstræbes, at regnvand bortledes til nedsivning/dræn.
- 5.3. Boligveje, p-pladser og adgangsveje anlægges som private fællesveje.
- 5.4. Vejadgang til området sker fra Svendsagervej som vist på kortbilaget.
- 5.5. Ingen parceller må have direkte udkørsel til Svendsagervej eller Åsum Bygade.
- 5.6. Vejene udformes, så de ikke indbyder til en hastighed højere end 20 km/t. Det er lokalplanens intention, at den lave hastighed opnås alene ved vejens

karakter og udformning, således at der kun etableres bump i særlige tilfælde.

- 5.7 Der skal udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal udlægges på egen grund.

Der kan dog anlægges mindre lommer til gæsteparkering, som efter byrådets vurdering kan indpasses i området.

Natparkering af lastvogne, henstilling af campingvogne, både, uindregistrerede motorkøretøjer og lign. er ikke tilladt indenfor området.

Boligveje i området markeres med træplantning som vist på principskitse side 4. Langs cirkulær hovedfordelingsvej plantes i begge sider (alléplantning) og på sideveje plantes i ensidig.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med principperne i den på side 4 viste bebyggelsesplan.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 6.3 Bygninger må udføres i max 1 etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn.

I området mellem den på kortbilaget viste linie (eksisterende levende hegn) og lokalplanens afgrænsning mod Odense Å må ingen dele af facaden være højere end 3 m.

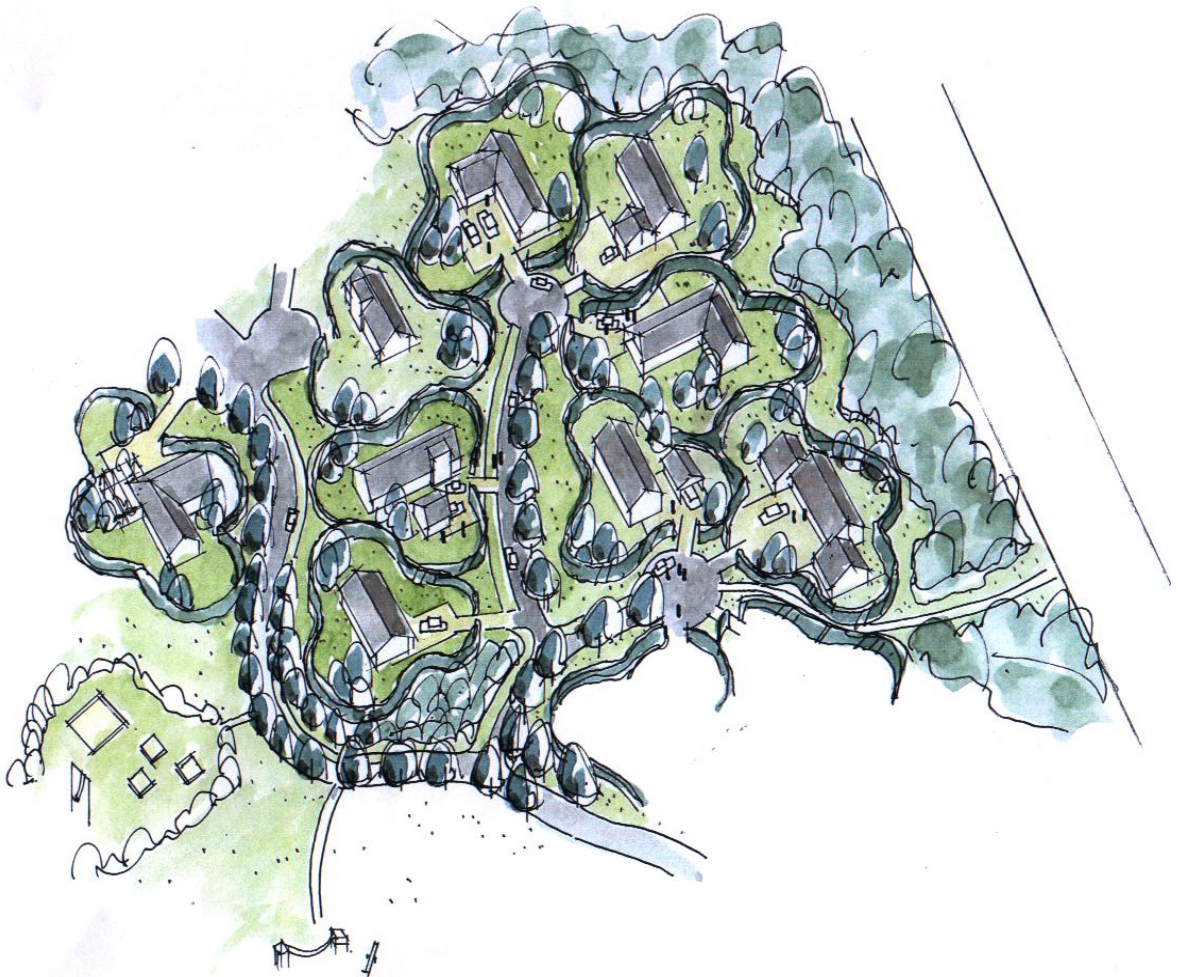
- 6.4 Tage skal udføres med en taghældning på min. 12° og max 25°.

- 6.5 I forbindelse med grundenes indretning må der ikke foretages terrænændringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.
- 6.6 Alle bygninger placeres i forhold til verdenshjørner således, at ydermure vender enten nord/syd eller øst/vest.
- 6.7 Carporte, garager, udhuse og lign. må max. have en højde på 2,5 m og en længde på 9 m. Garager og carporte skal placeres min. 5 m fra skel mod vej.

Carporte og garager skal have eget tag. De må sammenbygges med beboelsesbygning men ikke være under samme tag som denne.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Beboelsesbygninger skal opføres som længe- eller vinkelhuse evt. med karnapper og kviste.
- 7.2 Alle beboelsesbygninger skal have murede ydervægge som enten pudses eller vandskures og males i hvide farver efter skala godkendt af Odense Byråd.
- Enkelte facadepartier kan udføres med træbeklædning f.eks. lærk.
- 7.3 Alle vinduesrammer skal være hvide og udføres i træ eller træ/aluminium .
- 7.4 Carporte opføres efter samme retningslinier som beboelsesbygninger. Dog kan op til 50% af ydervægslæng-



Isometri af udsnit

- de, udføres i træ.
- 7.5 Hvor træ indgår som synligt træværk evt. som søjler, skal disse være kraftige og have en dimension som er i arkitektonisk harmoni med den øvrige del af bygningen.
- Hvis træ er del af facade kan det enten fremstå som "natur" eller males i overensstemmelse med en farveskala, som er godkendt af Odense Byråd.
- 7.6 Alle tage skal udføres enten med sort tagpap som listedækning, sorte eternitskifer eller sorte, ikke reflekterende tagsten. Disse bestemmelser gælder også carporte/garager.
- 7.7 Tagrender og nedløb skal være i zink eller kobber.
- 7.9 Tagudhæng skal være mellem 0,5 og 1,0 m.
- 7.10 Karnapper og kviste må kun udføres i zink, kobber og glas.
- 7.11 Skiltning og reklamering skal godkendes af Odense Byråd. Skilte skal som hovedregel placeres på bygningen. Fritstående skilte kan kun tillades, hvis de efter Odense Byråds skøn ikke virker dominerende i området.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 På ubebyggede arealer må der ikke henstilles campingvogne, både, lastvogne, uindregistrerede motorkøretøjer eller lign. Der må ikke foretages oplag ud over f.eks. brændestabler eller lignende som er naturligt i et boligområde.
- 8.2 Mod Odense Å skal der etableres beplantning, som slører bebyggelsens visuelt set fra Odense Å sti. I princippet som vist på skitsen side 4.
- 8.3 Der skal etableres støjafskærmende beplantning langs Svendsagervej og

Åsum Bygade i form af plantebælte på 15 - 20 m bredde og ca. 8 - 10 m højde. - f.eks. med tjørn, hyld, syren, røn, slåen og enkelte større træer.

- 8.4 Der anlægges en fælles grønning/lokalpark, midt i bebyggelsen i princippet som vist på skitsen side 4. Den overvejende del af arealet tilplantes som "græseng" og suppleres med enkelte solitære træplantninger.

Der skal indrettes forskellige legemuligheder for børn og der kan anlægges fællesfaciliteter som grill og bålplads i parken.

- 8.5 Alle grunde omkranses af hækplantning i bøg, mod boligvej i max. 120 cm højde og mod naboparceller i max 180 cm højde. Hækplantning mod naboparcel kan dog udelades, såfremt alle direkte berørte parter er enige herom.
- 8.6 Lokalparkerne anlægges af udstykkeren/bygherren, som vedligeholder disse, indtil de overtages af grundejerforeningen.

Der kan, efter byrådets godkendelse, tillades opført mindre skure og legehus i begrænset omfang, når disse er nødvendige for områdets brug som friareal.

- 8.7 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Garage, skure og carport må ikke opføres nærmere naboskel end 1½ meter.

Al plantning mod færdselsarealer skal ske min. 30 cm fra skel.

9. Tekniske anlæg

- 9.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler. Ledningsanlæg til boligens interne brug må ikke placeres i vejudlægget.

- 9.2 Belysning af veje, pladser og stier skal udføres som parkbelysning efter byrådets godkendelse.
- 9.3 Spildevand skal tilsluttes Odense kommunale spildevandssystem og der skal udføres separatsystem.
- 9.4 Hvor der er etableret afløbsledninger for regn- og spildevand i de fælles rekreative arealer, skal ledningsejerne uanset ejerforhold til enhver tid have uhindret adgang til ren- og vedligeholdelse af ledningerne. Retablering efter ledningsarbejder påhviler ledningsejeren.
- 9.5 Offentlige forsyningsvirksomheders gældende leveringsbestemmelser skal respekteres.
- 9.6 Der kan etableres supplerende energiforsyning i form af sol-, jordvarme eller lign., når dette kan ske uden gene for de omboende.
- 9.7 Eventuel opsætning af transformerstation må kun ske efter godkendelse af grundejer og Odense Byråd.
- 9.8 Der må ikke opstilles antenner eller sendemaster. Parabolantener kan opstilles under forudsætning af, at de placeres i terræn og ikke virker skæmmende på omgivelserne.
- 9.9 Den sydlige del af grunden genseskæres af en naturgasledning. Der må ikke opføres bebyggelse eller plantes træer inden for en afstand af 5 m på hver side af gasledningen.

10. Forudsætninger for ibrugtagen

- 10.1 Ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes Odense kommunale Fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

- 10.2 Friarealer skal etableres og færdiggøres i takt med boligbebyggelsens i-brugtagning.
- 10.3 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret den i afsnit 8.3 nævnte støjafskærmning, og det er dokumenteret, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsen og i friarealerne.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der oprettes én grundejerforening for det samlede lokalplanområde. Ejere af ejendomme inden for området har pligt til at være medlem.

Grundejerforeningen oprettes af udstykker. Foreningen skal senest oprettes, når 2/3 af grundene er bebygget.

Foreningens vedtægter skal godkendes af Odense Byråd.

- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af de fælles grønne arealer og veje samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Grundejerforeningerne er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning af foreningens opgaver. Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.

Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på de grønne fællesarealer og de private veje og stier i udstykningsområdet, såfremt dette kræves af Odense Byråd.

12. Ophævelse af byplanvedtægt

- 12.1 Byplanvedtægt nr. 88, godkendt 7. marts 1980 ophæves inden for lokalplanens område.

13. Varige retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige 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.

Ekspropriation

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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.

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse

Odense Byråd, den 24. april 2007

Vedtaget endeligt

Odense Byråd, den

BESTEMMELSER

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

Lokalplanens baggrund

Hensigten med planen er at skabe mulighed for at udstykke ca 60 grunde til parcelhusbebyggelse.

Grunden ligger tæt ved landsbyen Åsum umiddelbart ved Odense Ådal.

Forhistorie

Dispositionsplanen

I Odense Kommunes dispositionsplan, 1973 er hele området mellem Kertemindevej og Åsum udlagt til et stort nyt byudviklingsområde. En del af arealerne vest for Svendsagervej ned mod Odense Å er med i planen, hvor det er udlagt til "ny boligbebyggelse udformet med særlig hensyn til landskabet".

Nordøst-rapporten

Nordøst-rapporten fra begyndelsen af 1980'erne følger op på dispositionsplanen og udlægger området mellem Kertemindevej og Åsum til erhverv, almindelige boliger, etageboliger samt service med skole, sport og institutioner.

Kommuneplandebatten

Planerne om et stort byområde mellem Seden og Åsum blev ændret på baggrund af den offentlige debat om den første kommuneplan for Odense i 1982-83.

Denne debat førte - sammen med en økonomisk analyse af byudviklingen - til en revision af hele byudviklingsstrategien for Odense Kommune. Byområdet mellem Seden og Åsum blev reduceret.

Lokalplan for Seden Syd

Kommuneplanen følges op af lokalplan nr. 3-394 fra 1988. Arealerne ned mod Odense Å er ikke medtaget i planen.

Kommuneplan 1993

I Kommuneplanen fra 1993 skal området mellem Seden Syd og Lunden tilbageføres til landzone. En sådan tilbageførelse kan kun ske via en lokalplan.

I forbindelse med den politiske behandling af en senere kommuneplanrevision ønskes et mindre areal imidlertid undtaget fra tilbageførelsen. Baggrunden herfor er et ønske om at fremme en eksklusiv parcelhusudstyknings tegnet af Arkitekt Jan Utzon.

Dette medfører, at Byplan udarbejder en samlet vurdering af arealerne mellem Svendsagervej og Odense Å i form af en landskabsanalyse.

Landskabsanalyse

I analysen lægges især vægt på udsynet over Odense Ådal fra veje og fra den rekreative sti langs ådalen - og på de væsentligste landskabstræk.

Landskabsanalysen bekræfter, at såfremt der skal bygges ved Odense Å, er det valgte område det, der tager mest hensyn til de landskabelige interesser. Der anbefales dog en afskærmende beplantning, og bebyggelsen nærmest åen bør holdes i én etage.

Samtidig er arealet også det mest attraktive for boligbyggeri. Dels ligger området tæt på landsbyen Åsum, dels ligger det tæt ved H.C. Andersen Skoven, og dels ligger det umiddelbart i tilknytning til de planlagte stier i området, hvor der er planlagt en direkte stibroforbindelse til de rekreative stier vest for åen.

Kommuneplan 2005

Kommuneplan 2005 er bl.a. udarbejdet på

baggrund af ovennævnte landskabsanalyse. Kommuneplanforslaget har været i offentlig høring og i forbindelse med høringen indkom to indsigelser vedrørende denne del af planen. Begge indsigelser ønskede hele området tilbageført til landzone.

Lokalplanens indhold

Planen giver mulighed for at opføre én bolig på hver grund med en bebyggelsesprocent på 25. Boligerne kan opføres i 1- 1½ etage. Lokalplanen stiller krav til boligernes udformning, farve og materialer.

Odense Byråd ser gerne, at bebyggelsen opføres med størst muligt hensyn til energiøkonomi og bæredygtighed.

Det eksisterende hegn, som er vist på kortbilaget, kan fjernes helt eller delvist. Vest for hegnets tracé - nærmest åen - skal bebyggelsen være lavere (max 3 m facadehøjde).

Vej- og stiforhold

Adgang til området sker fra Svendsagervej.

Anden planlægning

Kommune- og Miljøplan 2004-2016

Området ligger inden for kommuneplanområde 3.B3 - boligområde.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommune- og Miljøplanens rækkefølge for boligudbygning, hvoraf det fremgår at området kan udbygges i perioden (2004-2016).

Af Kommune- og Miljøplanen fremgår det, at der max. må opføres 30 parcelhuse i område 3.B.3.

Lokalplanforslaget giver mulighed for max.

60 parcelhuse. Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til Kommune- og Miljøplanen, som giver mulighed for 60 boliger.

Bebyggelsen skal tage hensyn til Ådalens terræn og ingen bygningsdel må placeres nærmere Odense Å end der, hvor kote 8 løber i dag.

Lokalplanen skal bl.a. indeholde bestemmelser om afskærmende beplantning, så bebyggelsen ikke virker dominerende i forhold til ådalen.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er max. 25. Etageantallet skal aftrappes til max. 1 etage nærmest ådalen.

Kommuneplanens hovedstiplan

Kommuneplanens hovedstiplan angiver en stiforbindelse fra Stibroen over Kertemindevej ved Seden Syd til Åsum. Se kortskitse side 18.

Herudover angives en rekreativ sti langs østsiden af Odense Å fra broen over Odense Å ved Havegårdsvej til Åsum

Regionplan

Lokalplanens område grænser op til Odense Ådal, som har særlig naturbeskyttelsesmæssig bevågenhed. Ådalen er et særligt biologisk interesseområde og der knytter sig både et forslag til ny Odense Å fredning af 24. august 1999 samt en 150 m åbyggelinie i henhold til Lov om Naturbeskyttelse. Lokalplanens afgrænsning repsekerer både bygge- og fredningslinier ligesom, der i lokalplanens bestemmelser er taget hensyn til den fremtidige bebyggelses visuelle påvirkning af ådalen.

Beskyttelsesinteresser

Fredsskovpligtige arealer

Såfremt Fyns Statsskovdistrikt vurderer, at beplantningen omkring Lungs Grave er at

betragte som skov, vil dette betyde, at der opstår en 300 m skovbyggelinie i forhold til den offentligt ejede skov.

Beskyttelsesinteresserne skønnes ikke påvirket i nævneværdig grad, da den fremtidige bebyggelse placeres på den modsatte side af Odense Å i en afstand af ca. 180 m. På baggrund af den godkendte lokalplan vil der blive ansøgt om ophævelse/reduktion af skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Diger

Området gennemskæres af et dige, som ikke er omfattet af naturbeskyttelsesloven, da området ligger i byzone.

Vandindvinding

Lokalplanen ligger ikke i et område med særlige grundvandsinteresser.

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Kollektiv trafik

Området betjenes af Odense Bytrafik, som har buslinjer til Åsum, Seden Syd og Bullerup.

FynBus har buslinjer på Åsumvej, Rågelundvej og Kertemindevej.

Centerstruktur

Der er dagligvarebutikker i Bullerup og Seden Syd.

Nærmeste bydelscenter er Vollsmose.

Friarealer

Der etableres mindre fælles friarealer - primært omkring de interne veje i lokalplanområdet.

Jordbrugsforhold

Lokalplanområderne er ikke underlagt landbrugspligt.

Boligudbygning - rækkefølge

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommune- og Miljøplanens rækkefølgen for boligudbygning.

Skoler og daginstitutioner

Den offentlige service består af folkeskolerne Seden Skole og Agedrup Skole og Plejecentret Hvenekilden, ældreboliger og børnehaver.

Teknisk forsyning

Varmeforsyningen varetages af Odense Fjernvarme.

Elforsyningen varetages af Grøn Synergi A/S.

Vandforsyningen varetages af Odense Vandselskab A/S.

Gennem den sydlige del af området går en naturgasledning. Gasledningen er sikret ved tinglyst deklaration.

Regn- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes tillæg til den gældende spildevandsplan. Alternativt skal området indarbejdes ved den kommende revision af spildevandsplanen.

Området skal separatkloakeres. Spildevandet skal ledes til samlekloakken langs Odense Å.

Tag- og overfladevand kan afledes via bassiner med olieudskiller og sandfang til Odense Å.

Ansøgning om udledningstilladelse skal indhentes hos de relevante myndigheder.

Der skal ved udarbejdelse af planerne for området tages højde for, at der afsættes plads til disse bassiner.

Den endelige placering aftales med Odense Vandselskab. Beregninger, udformninger og placering skal vurderes, når områdets anvendelse er endelig fastlagt og koterne for området kendes. Det er optimalt at placere regnvandsbassinerne i dybdepunkterne.

Arkæologiske interesser

Det er sandsynligt, at nærværende lokalplanområde vil frembringe jordfaste fortidsminder, der er omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang, et fortidsminde 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 forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder. På grundlag af forundersøgelsens resultater kan det vurderes, om det efterfølgende vil være nødvendigt at foretage en egentlig arkæologisk udgravning på området eller dele heraf. En forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejdet må standses og udskydes efter bestemmelserne i §27 stk. 2.

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 bygge-modning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen.

For at sikre en koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejde på arealet.

Miljøforhold

Lov om miljøvurdering

Odense Kommune har vurderet, at realisering af lokalplanen ikke skaber væsentlige miljøgener. Der er ikke virksomheder eller permanente aktiviteter, der væsentlig påvirker lokalplanområdet. Den øgede bebyggelse vil ikke i væsentlig grad påvirke omgivelserne. Odense Kommune har besluttet, at der ikke udføres yderligere miljøundersøgelser.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening eller formodning om en forurening inden for lokalplanområdet.

Dyrehold

Miljøcenter Fyn har oplyst, at der ikke er ejendomme med dyrehold inden for en afstand af 300 meter.

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Svendsager vej mod nord, mod øst til Åsum Bygade og til vejreservationen for Åsumvejs forlægning mod syd.

Svendsagervej:

Årsdøgntrafik 1100, hastighed 60 km/t, andel tung trafik 10 %.

Støjniveau i vejskel 63,1 dB(A).

Støjniveau 18 m fra vejmidte 54,4 dB(A).

Hvis der skal bygges nærmere vejskel end 18 m skal der etableres støjafskærmning.

Åsum Bygade:

Årsdøgntrafik 3600, hastighed 60 km/t, andel tung trafik 10 %.

Støjniveau i vejskel 64,8 dB(A).

Støjniveau 30 m fra vejmidte 54,8 dB(A).

Hvis der skal bygges nærmere vejmidte end 30 m, skal der etableres støjafskærmning.

Åsumvejs forlægning:

Årsdøgntrafik 7600, hastighed 60 km/t, andel tung trafik 10 %.

Støjniveau 50 m fra fremtidig vejmidte 53,4 dB(A).

Afstanden fra fremtidig vejmidte til det planlagte byggeri forventes at blive minimum 50 m. Der er derfor ikke behov for at etablere støjafskærmning mellem Åsumvejs forlægning og den planlagte bebyggelse.

Miljøforhold

Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til et autoværksted. Alle autoværkstedets aktiviteter foregår indendørs. Der forventes derfor ikke at opstå støjmæssige problemer. Lokalplanen forventes ikke at medføre skærpede miljøkrav til autoværkstedet.

Beskyttede jord- og stendiger

I henhold til Museumslovens § 29a indføjet ved § 4 lov nr. 454 af 9. juni 2004 må der ikke ske ændringer i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger. Administrationen af bestemmelser og dispensationer varetages af Odense Kommune.

Affaldsplanlægning

I henhold til § 71 i Lov om forurennet jord skal arbejdet standses, og Odense Kommune skal underrettes, såfremt der konstateres jordforurening. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet af Odense Kommune.

Tilladelse fra andre myndigheder**Kystnærhedsloven**

Området ligger over 3 km fra Odense Fjord og er derfor ikke omfattet af kystnærzonen.

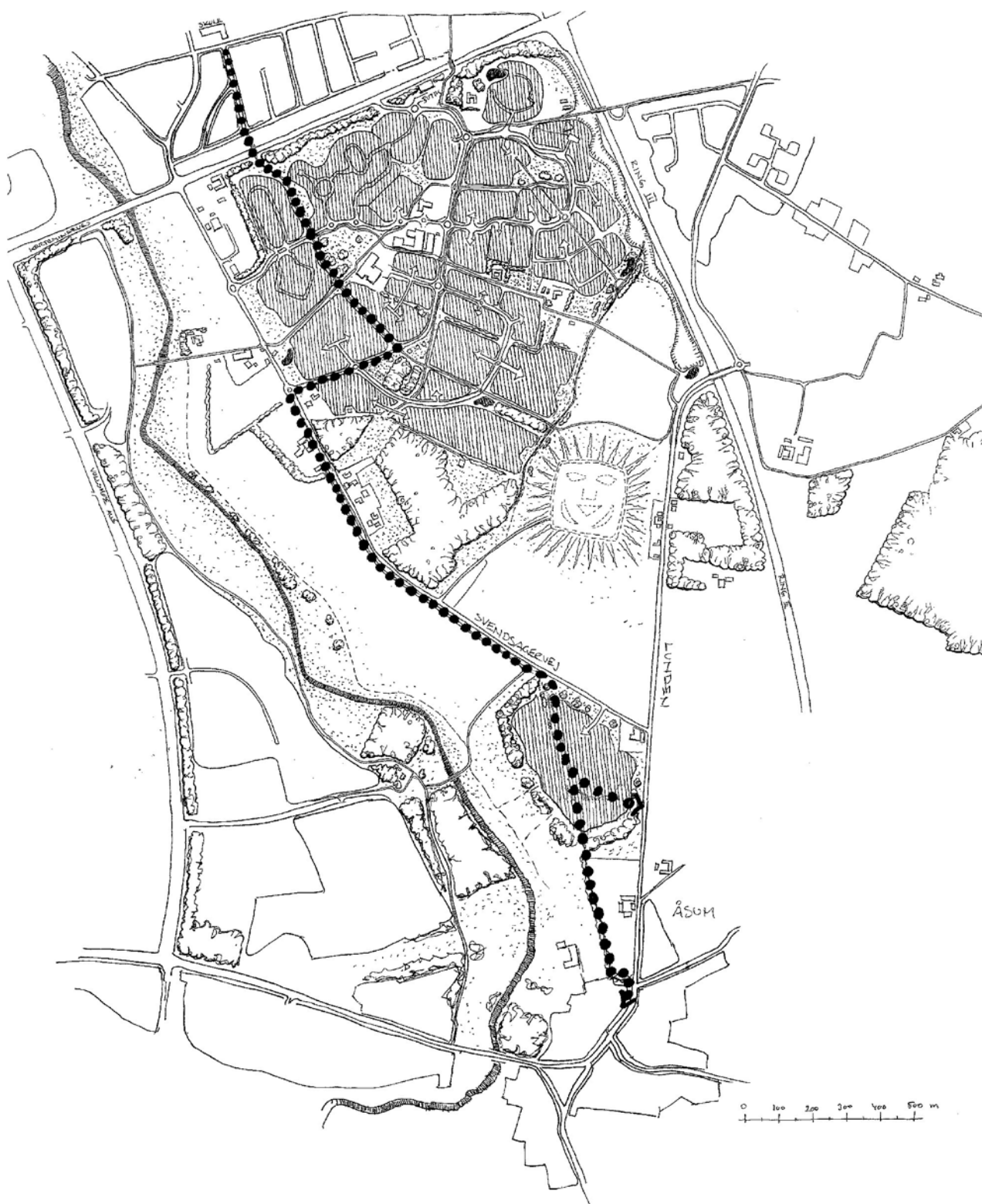
Foreløbige retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.



Kommuneplanens stiplan

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 nabo-en 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

Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område. Kortbilaget viser lokalplanens område.

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

Tillæg til kommuneplanen

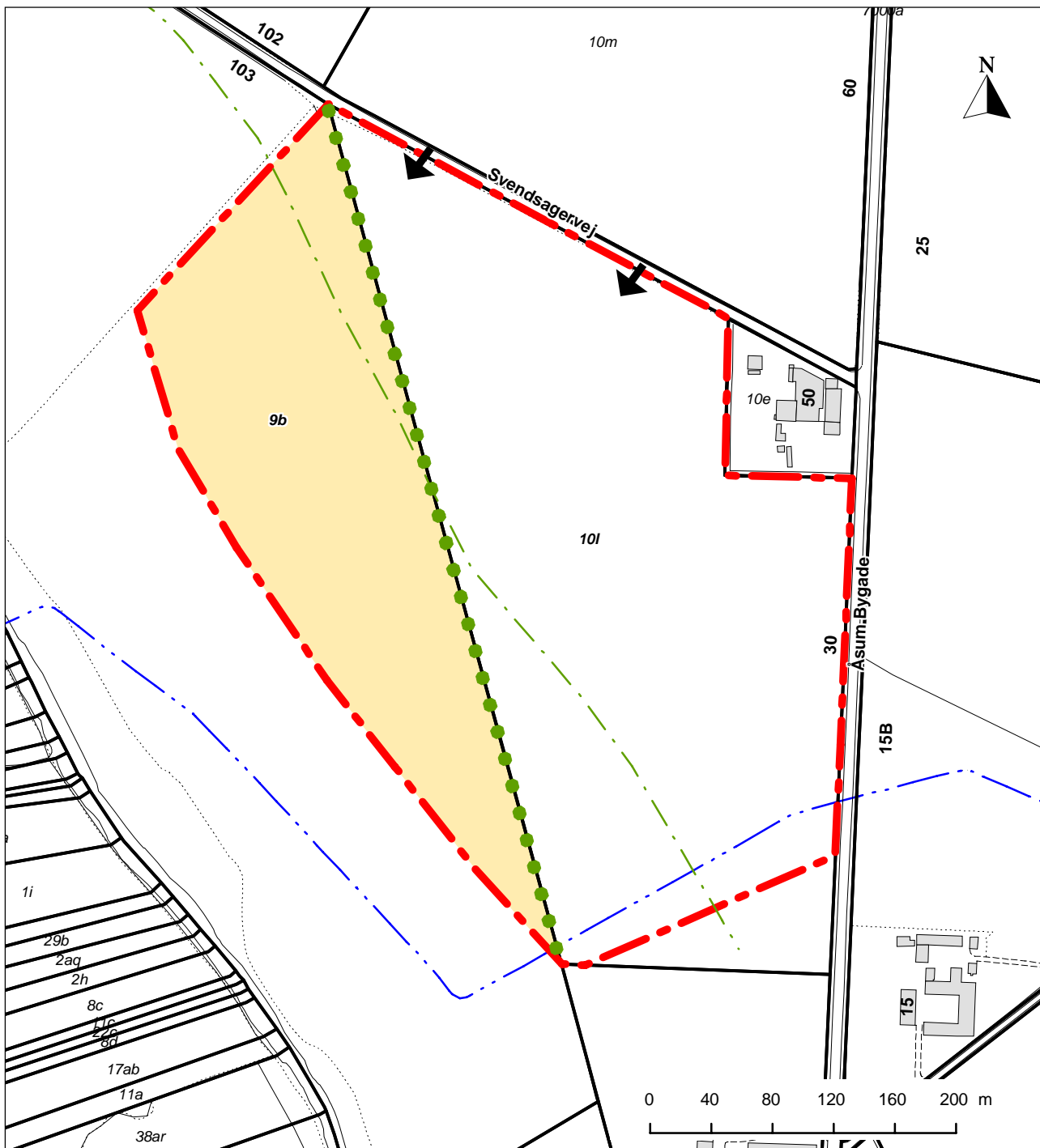
Inden næste revision af kommuneplanen kan byrådet justere kommuneplanens bestemmelser for et område.

—










ODENSE KOMMUNE

Kortbilag til lokalplan nr. 3 - 646



Signatur:

- | | | | |
|---|--------------------------------|--|---|
|  | Grænse for lokalplanens område |  | Inden for dette område må facadehøjden ikke overstige 3 m |
|  | Matrikelskel |  | Vejadgang |
|  | Hegn, kan evt. fjernes | 1:4000 | Målforhold |
|  | Naturgasledning | | |
|  | Evt. 300 m skovbyggelinie | | |

