

Lokalplan nr. 6-666

Bevarende lokalplan for Brogårdsvej, Bellinge



Lokalplanforslaget er udarbejdet af Odense Kommune, Byplan. Arbejdet er påbegyndt primo 2007 og der kan forekomme oplysninger, som ikke er opdateret siden.

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 6
5. Vej, sti og parkering	side 6
6. Bevaring	side 6
7. Bebyggelsens omfang og placering	side 7
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 7
9. Skilte og reklamer	side 8
10. Ubebyggede arealer	side 8
11. Forudsætning for ibrugtagen	side 9
12. Varige retsvirkninger	side 9

Påtegning side 9

REDEGØRELSE

Baggrund	side 11
Lokalplanområdet	side 11
Indhold	side 13
Anden planlægning	side 14
Tilladelser fra andre myndigheder	side 16
Foreløbige retsvirkninger	side 17

Om planlægning side 19

KORTBILAG vedlagt

Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret sag, hvor en ejer ønskede at nedrive en bevaringsværdig ejendom på Brogårdsvej. Kommunen har vurderet, at den pågældende ejendom er vigtig for den lokale kulturhistorie. Ejendommen er et meget fint eksempel på en velbevaret firlænget gård. Odense Kommune nedlagde derfor et forbud i henhold til § 14 i planloven i juni 2006.

Det primære formål med lokalplanen er at sikre, at områdets bevaringsværdige bygninger bevares og at ny bebyggelse får en udformning og placering, der er tilpasset områdets bebyggelsesmønster. Derudover skal lokalplanen sikre, at der ikke kan opføres flere store dagligvarebutikker ud mod Brogårdsvej.

Lokalplanen omfatter et område på begge sider af Brogårdsvej i Bellinge, jvf. oversigtskortet nedenfor.

Oversigtskortet viser 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 sikre de på kortbilag 1 markerede, bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.
- at sikre bevaringsværdige bygningers karakter, byggestil, proportioner og materialer fastholdes ved vedligeholdelse, om- og tilbygninger.
- at fastlægge rammer for fremtidigt byggeri langs Brogårdsvej.
- at sikre, at der ikke opføres mere end 1 bolig pr. grund.
- at sikre, at der ikke opføres flere større virksomheder, der øger trafik-tætheden på Brogårdsvej.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3k, 3bi, 4i, 5a, 5i, 5bl, 6l, 6bk, 7h, 7k, 7bk, 7bl, 8ac, 9an, 11a, 11ai, 11ao, 11ar, 12g, 12i, 12k, 12l, 13cm, 13co, 13f, 14k, 17r, 20a, 20k, 20gv, 30b, 30c, 31b, 31c, 32a, 33a, 34n, 35a, 41a, 41d, 41f, 41i, 41k, 57 Bellinge By, Bellinge, del af matr.nr. 23b Bellinge By, Bellinge samt alle delarealer, der udstykkes herfra.
- 2.2 Området ligger i byzone. Der ændres ikke på zonerforholdene.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i to områder, som følger kommuneplanens rammeområder. Se kortbilag 1.

B: Boliger

C: Centerområde

3. Anvendelse

Område B

- 3.1 Område B må anvendes til boligområde med åben/lav bebyggelse.
- 3.2 Der kan udlægges areal til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområderne uden nævneværdig gene for omgivelserne.
- 3.3 Ovennævnte funktioner (erhvervsformål, offentlige formål) må kun etableres, såfremt de kan tilpasses omgivelserne med hensyn til størrelse, udformning, parkering, adgangsforhold og trafikmængde.

Område C

- 3.4 Område C må anvendes til centerformål. Der kan udlægges areal til butikker, kontorer, boligformål, offentlige formål og mindre erhvervsvirksomheder, herunder restaurationer, der ikke er til gene for omgivelserne.
- 3.5 Dagligvarebutikker må max. være 300 m² og udvalgsvarebutikker må max. være 250 m².
- 3.6 Det samlede bruttoetageareal for butikker må maks. være 500 m².
- 3.7 Butikker må kun etableres i stueetagen.
- 3.8 Der skal udlægges opholdsarealer til virksomhedens ansatte.

4. Udstykning

- 4.1 Der må kun ske udstykning således, at ingen grundstørrelse bliver under 800 m².
- 4.2 Der kan kun ske udstykning, såfremt der kan etableres ordentlige adgangsforhold i henhold til vejloven.
- 4.3 Der må ikke ske udstykning af forhave ud til Brogårdsvej.

5. Vej, sti og parkering

- 5.1 Der udlægges et vejareal på matr. nr. 13cm og 41i med en bredde på 5 m, som vist på kortbilag 1.
- 5.2 Ved udstykning af matr. nr. 41i, 13co og 13cm skal der sikres en stiforbindelse fra Dunbirkevej til Brogårdsvej. Stien skal anlægges i min 2,5 m bredde og have offentlig adgang. Se kortbilag 1.
- 5.3 Ved en eventuel udstykning af matr. nr. 32a kan ny grund have vejadgang til Brogårdsvej over matr. nr. 41k, som er eksisterende vej og overkørsel.
- 5.4 Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50m² erhvervs-/butikareal.
- 5.5 Der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.6 Parkering skal etableres på egen grund.

6. Bevaring

Der gælder følgende særlige bestemmelser for de på kortbilag 1 markerede bevaringsværdige bygninger:

- 6.1 Bebyggelsen må ikke nedrives ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.
- 6.2 Bygningerne skal bevares i deres oprindelige form, proportioner, udtryk

og materialekarakter. Nye bygninger og bygningsdele skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til placering, proportioner, materialevalg og farver.

- 6.3 For Brogårdsvej 24F gælder, at længerne til hovedhuset må ombygges, så de kan bruges til bolig, erhverv, såfremt de overholder bestemmelserne i pkt. 6.1.
- 6.4 Der må ikke skalmures uden på bindingsværk.
- 6.5 Originale vinduer skal bevares og repareres, hvis det er muligt.
- 6.6 Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, udformning og materialer.
- Vinduer skal udføres som traditionelle, opsprossede trævinduer med plant og klart glas. Vinduerne skal være sidehængte.
- 6.7 Vinduernes træværk skal males med en dækkende maling.
- 6.8 Ved omlægning af taget skal det nye tag have samme udformning som det originale, med hensyn til materiale, taghældning, valm, mansard og opskalkning. Gesimser skal bevares.

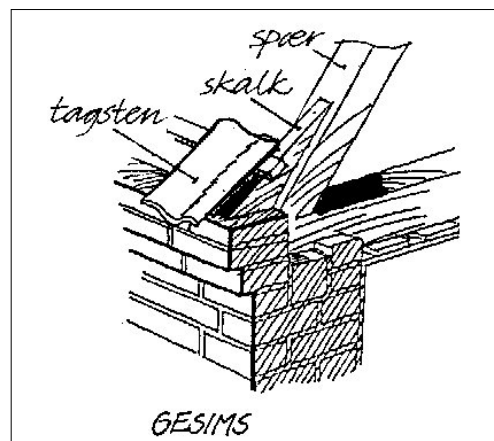


Illustration af muret gesims og skalk.

Bygninger som i dag har stråtag, skal ved udskiftning af tag fortsat have stråtag.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område B

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25. Der må kun bygges 1 bolig på hver grund.
- 7.2 Der må opføres åben/lav bebyggelse, maks. 1½ etage. Facadehøjde må maks. være 3½ m.
- 7.3 Ny primær bebyggelse skal opføres som længehus i maks. 1½ etage med en bygningsdybde på maks. 8 meter og en bygningslængde på min. 1,5 x bygningsdybden.
- 7.4 Bebyggelsen ud mod Kirkelundvej og Kirkebakken, må ikke have tagryggen placeret højere end 7,5 m over vejkoten og tagfoden 3,5 meter over vejkoten. For den øvrige bebyggelse i området, må tagryggen ikke placeres højere end 7,5 m og tagfoden højere end 3,5 m over det gennemsnitlige eksisterende terræn på den enkelte grund.
- 7.5 Udhuse, baghuse, carporte, garager og mindre bygninger må opføres i 1 etage.

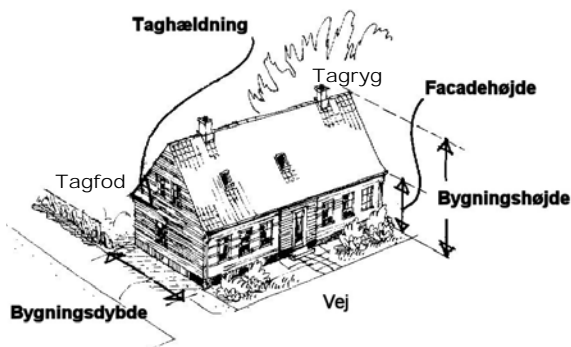


Illustration af længehus.

Område C

- 7.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er maks. 40%.
- 7.5 Der må opføres åben/lav bebyggelse, maks. 1½ etage.
- 7.6 Bebyggelsen ud mod Brogårdsvej skal placeres min. 5 m og maks. 10 m fra vej.
- 7.7 Ny primær bebyggelse skal opføres som længehus i maks. 1½ etage med en bygningsdybde på maks. 8 m og en bygningslængde på min. 1,5 x bygningsdybden.
- 7.8 Bebyggelsen ud mod Brogårdsvej, må ikke have tagryggen placeret højere end 7,5 m over vejkoten og tagfoden 3,5 meter over vejkoten. For den øvrige bebyggelse i området, må tagryggen ikke placeres højere end 7,5 m og tagfoden højere end 3,5 m over det gennemsnitlige eksisterende terræn på den enkelte grund.
- 7.9 Udhuse, baghuse, carporte, garager og mindre bygninger må opføres i 1 etage.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til- og ombygninger skal tilpasses bygningens stil, alder og proportioner og materialer.
- 8.2 Ny bebyggelse skal opføres i mursten og fremstå i blank mur eller pudset og kalket/malet.
- 8.3 Tage skal udføres med symmetrisk sadeltag med en taghældning mellem 45° og 50° grader. Taget skal udføres som heltag eller med kvart- eller halvvalm.

Tage på den primære bebyggelse må kun dækkes med røde ikke-glaserede vingetegl, strå eller naturskifer (der

- tillades ikke imiterede udgaver af disse produkter/materialer).
- 8.4 Vindues- og døråbninger i ydervægge på den primære bebyggelse skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering.
- Vinduernes udvendige rammer skal være af træ og sidehængte. Vinduernes udvendige ruder skal være af klart glas.
- 8.5 Kvistenes størrelse, placering og materialer skal tilpasses bygningens byggestil, alder og proportioner. Den samlede bredde af kvistene må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.
- Kviste skal placeres min. tre tagsten oppe i forhold til tagfoden.
- 8.6 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og som enkeltstående vinduer min. tre tagsten oppe i forhold til tagfoden.
- Den samlede bredde af vinduerne må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.
- 8.7 Eksisterende skorstene må ikke nedrives. Nye skorstene skal mures i tegl og fremstå med samme overfladebehandling og farve som husets ydervægge. Skorstene skal placeres på tagryggen.
- 8.8 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.
- 8.9 Træværk skal males i jordfarver jf. bilag 1.
- 8.10 Parabolantenner og andet teknisk udstyr må ikke opsættes synligt fra vej.

9. Skilte og reklamer

Område B

- 9.1 Skiltning må kun udføres som facade-skiltning jf. 9.2 og 9.3 indeholdende

navn og logo for det firma, der har adresse på grunden. Herudover må der opsættes almindeligt henvisningsskilt (for parkering, kontor, vareindlevering o. lign.) i terræn på egen grund. Henvisningsskiltet må maks. være 1 m højt.

- 9.2 Der må kun etableres et mindre skilt på facaden ved dør eller på facade ud mod vej. Skiltet må ikke belyses.
- 9.3 Skilte skal underordnes facadeopdelingen og må ikke dække bygningsdetaljer, gesimser, vinduer eller facadeudsmykning.

Område C

- 9.4 Skiltning må kun udføres som facade-skiltning jf. 9.5 og 9.6 indeholdende navn og logo for det firma, der har adresse på grunden. Herudover, må der opsættes almindelig henvisningsskilte (for parkering, kontor, vareindlevering o. lign.) i terræn, maks. 1 m højt og på egen grund.
- 9.5 Facadeskiltning skal placeres indenfor facadens naturlige afgrænsning og ikke rage ud til siden eller op over taget.
- 9.6 Skilte skal underordnes facadeopdelingen og må ikke dække bygningsdetaljer, gesimser, vinduer eller facadeudsmykning.
- 9.7 Lys må ikke være til gene for trafikken eller virke dominerende i området. Der må kun anvendes stationært hvidt lys.
- 9.8 Der må ikke anvendes flagstænger til reklame og skiltning.
- 9.9 Der må ikke skiltes på hegn, skure, garager eller øvrige sekundære bygningsdele, tekniske anlæg mm.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1 For bebyggelse ud mod Brogårdsvej, Kirkelundvej og Kirkebakken må terrænet ikke ændres med mere end +/- 30 cm i forhold til naturligt terræn.

Støttemure og halvmure må kun fremstå i natursten.

- 10.2 Arealerne mellem facaden og vejen må kun befæstes i forbindelse med adgang til hoveddør samt parkering. Herudover skal arealerne fremtræde som forhøvede med grønt præg.

Hegn i skel mellem vej og primær bebyggelse må ikke opsættes i større højde end 1 m.

- 10.3 Hegning må kun etableres som levende hegn eller stakitter.

Trådhegn og lignende må ikke være synlig og skal skjules bag tæt grøn beplantning.

11. Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne er tilsluttet offentligt kloak-anlæg, vandforsyning og fjernvarme.

12. 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 hid-

til. 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.

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse

Odense Byråd, den 23. maj 2007

Lokalplanen vedtaget endeligt

Odense Byråd, den

BESTEMMELSER

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

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udløst af en konkret sag. Ejeren af en firlænget gård på Brogårdsvej søgte om nedrivning af gården, til fordel for opførelse af en dagligvarebutik. Kommunen vurderede, at den bevaringsværdige ejendom er et vigtigt kulturhistorisk element i Bellinge. Bygningen er vurderet efter SAVE med en høj bevaringsværdi (3) og det er en arkitektonisk meget fin gård.

Odense Kommune nedlagde derfor i juni 2006 et forbud i henhold til § 14 i planloven.

For at opretholde § 14 forbudets retsvirkning, skal Byrådet inden et år fra nedlæggelsen af forbudet have offentliggjort et lokalplanforslag, der omfatter den pågældende ejendom.

Indenfor lokalplanområdet ligger flere bevaringsværdige bygninger, som er vigtige for lokalområdets historie. For at fastholde det landsbymiljø, der er tilbage, skal det sikres, at ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med den byggeskik, der har været for landsbyen.

Brogårdsvej er meget trafikeret og for ikke at belaste området yderligere, skal det sikres, at der ikke kan opføres flere store dagligvarebutikker ud til vejen.

Lokalplanområdet støder op til et andet lokalplanlagt område, hvor der er mulighed for opførelse af dagligvarebutikker. Kommunen vurderer, at området kan rumme de nye dagligvarebutikker, der vil være behov for i Bellinge. Ved at placere butikkerne, hvor der i forvejen ligger butikker, samles trafikken i et eksisterende indkøbsområde.

Lokalplanområdet

Landsbyen Bellinge hører til den ældste type bevarede landsbyer, hvis navneendelse -inge, går tilbage til førkristen tid i jernalderen. Der er tale om en "adelby", som ikke er dannet ved udflytning.

Bellinge var en stor landsby med 23 gårde i 1511 og den voksede til 45 gårde i 1903.

Landsbyens vej- og planstruktur er udsædvanlig, da der er tale om en rektangulær, reguleret vejby. Den er bebygget nogenlunde regelmæssigt på begge sider af vejen – Brogårdsvej. Der har ligget ca. ti lige store firelængede bindingsværksgårde øst for vejen og ca. otte vest for vejen. Byen havde desuden en kirke, rytterskole og flere huse.

Brogårdsvej, Bellingevej og Kirkelundsvej dannede en trekant, som omkring 1800 var rammen om opdyrkede tofter med synlige skel. Fra Bellingevej og Brogårdsvej førte enkelte mindre veje ind i denne "trekant".



Kortudsnit, der viser vejstruktur.

Eksisterende forhold

Trekanten dannet af Bellingevej, Brogårdsvej og Kirkelundsvej findes endnu. Bellingevej er en ret stor landsby, som er blevet opslugt af bymæssig bebyggelse i form af parcelhusområder. Gennem årene og som byen har udviklet sig, er alle gårde mod øst forsvundet, mens de to, nu grundmurede, bindingsværksgårde mod nord og bindingsværksgården Broholmgård er bevaret.

Det er vigtigt at bevare trekanten og de veje der fører ind i den fra øst. Derudover er der en række levn af landsbyens bindingsværksgårde og huse, som har afgørende fortællelevardi for landsbyen. En af de gårde er "karetmagerhuset", et mindre bladet bindingsværksgård samt Broholm.

I 1800-tallet skiftede byggeskikken. Den nye grundmurede byggeskik ses bevaret enkelte steder. Bl.a. de to gårde nord for Bellingevej samt et interessant lille hus med bindingsværksslade og dele af en gård inde i trekanten.

Indenfor lokalplanområdet findes en firlænget bindingsværksgård, en firlænget gård hvor flere længer er af bindingsværk, samt enkelte ældre bindingsværksslænger af andre gårde.

På begge sider af Brogårdsvej ligger bebyggelsen som enkelthuse, med arealer foran husene, der enten danner haver eller anvendes til parkering for de virksomheder/forretninger der ligger ud til vejen.

Det er vigtigt at bevare de elementer i området, som fortæller om Bellinges kulturhistorie og som er af stor lokal interesse. Det drejer sig både om de enkelte bevaringsværdige bygninger og bebyggelsesmønstret således, at "landsbyen" i byen ikke forsvinder.

Brogårdsvej

Brogårdsvej indgår som en del af det overordnede vejnet, og i vejplanen vist i kom-

muneplanen har Brogårdsvej status af "trafikvej".

Brogårdsvej, som indtil 31. december 2006 var landevej med Fyns Amt som vejbestyrelse, er nu overgået til kommunevej med Odense Kommune som vejbestyrelse.

Brogårdsvej blev i 1999 trafiksaneret til 50 km/t og der blev etableret 7 bump. Baggrunden for saneringen var den årlige prioritering af færdselsregulerende foranstaltninger. Vejen er en meget benyttet skolevej til Ådalsskolen, og man forventede at fjerne en del "uvedkommende" gennemkørende trafik på Brogårdsvej og give en reduktion i hastigheder og uheld.

Der har været en jævn udvikling i årsdøgntrafikken de sidste 15 år. I de seneste 6 - 7 år har der været en stigning i årsdøgntrafikken på ca. 1000 biler. Dette svarer til en stigning på 2,5 - 3 procent på årsbasis. Trafiktallene viser dog et svagt fald i årsdøgntrafikken fra 2004-2006, og man regner med yderligere fald.

Andelen af tung trafik udgør ca. 13 procent, hvilket er mere end gennemsnittet på den type veje.

En af grundene til den store andel af tung trafik er bybusdriften, som udgør mere end 10 % af den tunge trafik.

Brogårdsvej har en udlægsbredde på 10 til 11 m. Der ca. 6,5 m kørebane og fortov i begge sider af vejen. I henhold til kommunens hovedstiplan skal der være cykelsti langs Brogårdsvej. Det er dog næppe realistisk med egentlige cykelstier, idet det vil kræve en udvidelse af vejudlægget. En udvidelse af vejarealet vil være i strid med lokalplanens intentioner om bevaring af bygninger og gademiljøet.

Brogårdsvej er en trafikvej hvor der er mange interessenter og hvor der kan forventes en del trafik. På strækningen indenfor lokalplanområdet fungerer Brogårdsvej som

handelsgade, med flere forskellige virksomheder og forretninger, hvortil der er kunder, vareindlevering og affaldshåndtering.

Selvom Brogårdsvej kan virke som barriere for de bløde trafikanter vil en yderligere trafiksanering i området betyde en forringelse af den kollektive trafik, hvilket kan betyde et dårligere serviceniveau for lokalområdet. For ikke at øge trafikbelastningen yderligere på Brogårdsvej, begrænses størrelsen af butikker.

En forskønnelse af vejen i forhold til skiltning, beplantning, belægning og forhaver mm. vil stramme op på strækningen, men rent trafikalt er der på nuværende tidspunkt ikke muligheder for ændringer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at områdets bevaringsværdige bebyggelse ikke nedrives og at vedligehold, om- og tilbygninger sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige udformning.

Derudover er der bestemmelser, der skal sikre, at nyt byggeri opføres i overensstemmelse med eksisterende bebyggelsesmønstre.

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i to delområder B og C, som repræsenterer boligområde og centerområde.

Udstykning

Indenfor lokalplanområdet er der flere meget store grunde, hvorfra kommunen har vurderet, at det er muligt at udstykke, uden at ødelægge ejendommens præg.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes fra de ejendomme, der er over 1600 m², så grundstørrelserne bliver på min. 800 m². Udstykning er muligt, såfremt

vejlovens bestemmelser om adgangsvej kan opfyldes, grundstørrelse på min. 800 m² kan opnås og såfremt nybyggeri opfylder bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og bebyggelsens ydre fremtræden.

Vej-, sti og parkering

Matr. nr. 13co, 13cm og matr. nr. 41i, hvor det tidligere forsamlingshus ligger, bruges til parkering og virksomhed.

Arealet kan udstykkes til parceller og i lokalplanen udlægges et vejareal, som ikke må bebygges. Vejarealet kan etableres, såfremt der sker udstykning fra matr. nr. 32a. Vejen skal etableres i henhold til vejlovens bestemmelser.

I forlængelse af Dunbirkevej er der en sti, som fører ud til matr. nr. 13co. Lokalplanen skal sikre, at det fortsat er muligt at komme fra Dunbirkevej via matr. nr. 41k, eksisterende vej, og ud på Brogårdsvej. Stien skal have offentlig adgang.

Det endelige forløb af stien er ikke fastlagt i lokalplanen, men skal sikres ved en eventuel udstykning af området, hvor stien etableres.

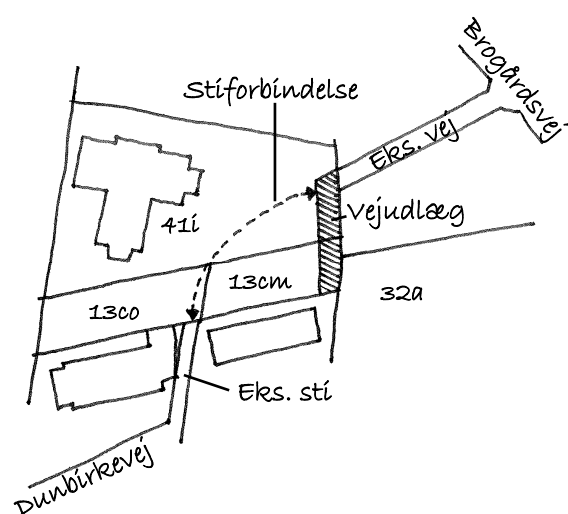


Illustration af stiforbindelse, der skal sikres ved evt. udstykning. Stien skal gå fra Dunbirkevej til eksisterende vej ned mod Brogårdsvej.

Anden planlægning

Regionplan 2005 -

I Regionplanen er Bellinge udlagt til lokalcenter i Odense. Indenfor det afgrænsede lokalcenter, er der angivet en arealramme på 1000 m² til planlægning af butikker. Retningslinie 2.6.3.

Lokalplanen skal sikre, at områdets bevaringsværdige bygninger bevares og at ny bebyggelse, tilpasses det eksisterende. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af butikker til udvalgsvarer og mindre dagligvarebutikker. Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen.

Kortbilag 3 viser det afgrænsede lokalcenter, 6.C1.

Kommune- og Miljøplan 2004-2016

Kommuneplanens rammer udlægger en del af lokalplanområdet til centerområde og en del til boligområde, 6.C1 og 6.B1.

Område 6.B1 kan anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse, herunder fritliggende enfamiliehuse. Der kan udlægges areal til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdig gene for omgivelserne.

Erhverv omfatter butikker til lokal forsyning, servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder. Der forudsættes endvidere tilpasning til omgivelserne med særlige hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold, sådan, at områdets præg af boligområde ikke ændres nævneværdigt.

Centerområdet 6.C1 må anvendes til centerformål. Der kan udlægges areal til butikker, kontorer, boligformål, offentlige formål og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er til gene for omgivelserne.

Kommuneplanen udlægger ligeledes en arealramme på 1000 m² til butiksudbygning for hele centerområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Dog reduceres de maksimale butiksstørrelser fra henholdsvis 1000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker til henholdsvis 300 m² og 250 m².

Kommuneplanrammerne 6.B1 og 6.C1 er vist på kortbilag 3.

Detailhandel

Indenfor lokalplanområdet ligger en stor dagligvarebutik, Fakta, og en mindre bagerbutik. Derudover ligger flere mindre udvalgsvarebutikker. Alle butikkerne er placeret ud til Brogårdsvej.

Lokalplanområdet støder op til et område med flere butikker, både dagligvarer og udvalgsvarer.

Lokalplanen udlægger en samlet ramme på 500 m² til opførelse af nye butikker. Dagligvarebutikker må maks. være 300 m² og udvalgsvarebutikker må maks. være 250 m².

Bevaringsværdige bygninger

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Odense. Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jf. § 17 i lov om bygningsfredning.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4 optaget som bevaringsværdige.

Indenfor lokalplanområdet er udpeget 7 bevaringsværdige bygninger. Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen og der laves bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.

Et eventuelt senere ønske om nedrivning af en bevaringsværdig bygning, vil forudsætte udarbejdelse af ny lokalplan.

Kortbilag 1 viser de bevaringsværdige bygninger.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet grænser op til flere lokalplanlagte områder. Mod nord findes lokalplan 6-424, som udlægger et område til bolig- og offentlige formål og privat og offentlige service. Der er medtaget bestemmelser om, at gårdene Bellingevej 85 og Bellingevej 99, Egøgård bør bevares, og at de ikke må nedrives uden byrådets godkendelse.

Mod syd findes lokalplan 32-274, som udlægger et område til kirke-, bolig- og jordbrugsformål. Lokalplanen har bevarende bestemmelser for Kirkelundvej 14.

Lokalplan 32-238 mod nordvest indeholder bestemmelser for centerområdet. Lokalplanen sikrer, at der kan opføres boliger, erhverv, butikker, bygninger til offentlige formål, grønt område og parkering mm.

Lokalplanerne har ikke direkte indflydelse på lokalplanområdet, men lokalplan 6-424 og 32-274 har påbegyndt bevarende bestemmelser for områdets bevaringsværdige bygninger.

Kommunen vurderer, at der med lokalplan 32-238 er sikret mulighed for at opføre større dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning.

Kirkebeskyttelsesområde

En meget lille del af lokalplanens sydvestlige område ligger indenfor kirkebeskyttelsesområde. Området mellem kirken og lokalplanområdet er fuldt udbygget, derfor får det ikke betydning.

Miljøforhold

Miljøvurdering

I henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004), har Odense Kommune foretaget en screening af lokalplanen. Screeningen skal vise, om der skal udarbejdes en såkaldt miljøvurdering.

Det vurderes, at af de undersøgte emner ikke har en sandsynlig påvirkning på miljøet.

Samlet set medfører de beskrevne miljøpåvirkninger ikke, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Trafikstøj

Årsdøgntrafik 5000, hastighed tung og let trafik 50 km/t, andel tung trafik 13 %.

Støjniveauet i vejskel er 65,5 dB(A).

For at overholde det vejledende støjniveau, skal der dæmpes 10,5 dB(A).

Da der er tale om eksisterende bebyggelse, vil der ikke umiddelbart blive stillet krav om støjdæmpning, men i forbindelse med større ombygninger eller nybygning skal den indendørs støjgrænse på 30 dB(A) overholdes. Den vejledende støjgrænse på 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer skal også overholdes ved om- og nybygning. Ved at placere opholdsarealerne bag ved bygningerne vil man som regel kunne opnå den ønskede støjdæmpende effekt.

Jordforurening

Ejendommen, Brogårdsvej 14, er kortlagt som muligt forurenede på vidensniveau 1, da erfaringer viser, at autoværksteder ofte giver forurening med olie, benzin, opløsningsmidler og tungmetaller. Regionen har endnu ikke undersøgt, om der faktisk er sket en forurening fra autoværkstedet.

Vandindvindings- og grundvandsinteresser

Den nordligste tredjedel af lokalplanområdet ligger i indvindingsopland til Bellinge Øst Vandværk. Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen muliggør etablering og dagligvarebutikker. Ved øget udnyttelse af lokalplanområdet til boligformål kan der være risiko for mere udbredt anvendelse af miljøfremmede ukrudtsbekæmpelsesmidler. Der bør ikke gives tilladelse til anden anvendelse, der kan udgøre en miljømæssig risiko for navnlig vandindvinding, grundvand og jord.

Rideskole

Bellinge Rideskole ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet på Kirkelundvej 8. Afstanden mellem lokalplanområdet og rideskolens bygninger er ca. 700 meter. Opbevaring og håndtering af gødning finder sted i og omkring bygningerne. Rideskolen er lige blevet lokaliseringsgodkendt med 60 heste.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og der ændres ikke ved zoneforholdet.

Teknisk forsyning

Lokalplanområdet forsynes med:

- El fra Energi Fyn Net A/S

- Varme fra Fjernvarme Fyn A/S
- Vand fra Bellinge Vest Vandværk

Tilladelse fra andre myndigheder

Arkæologiske interesser

Odense Bys Museer oplyser at der ikke hidtil er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet eller i dets umiddelbare nærhed.

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

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af 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 opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf Museumslovens § 25).

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. Bygherren bedes under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet.

Jordforurening

På arealer, der allerede er kortlagt forure-

ning, skal der søges tilladelse såfremt anvendelsen f.eks. ønskes ændret til følsom anvendelse, jf. § 8 i jordforureningsloven.

I medfør af Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven skal, såfremt der i forbindelse med bygge- og jordarbejder konstateres en ny forurening (ikke tidligere registreret), arbejdet straks standses og ejeren eller brugeren af ejendommen skal underrette kommunen herom.

Før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads skal det sikres at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning. Skal der udføres bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, skal det ligeledes sikres, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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

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.

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.

Den »klassiske« jordfarveskala, de klassiske pigmenter.

De farvestoffer, der benyttes til facadefarver, benævnes pigmenter. Pigmenter er bittesmå uopløselige farvekorner, oprindeligt gravet op fra jorden, men i dag for det meste kunstigt fremstillet på fabrikker. I maling »limes« pigmenterne sammen af malingens bindemiddel til en malingsfilm. Visse pigmenter kan godt reagere kemisk med bindemidlerne, men de opløses aldrig.

Siden oldtiden har malere betjent sig af en »klassisk« farveskala, primært bestående af de førnævnte jordfarver, suppleret med »nyere« kunstigt fremstillede farvestoffer. En del af de pigmenter, der er opfundet og udviklet op gennem tiden, fremstilles ikke længere, bl.a. fordi de viste sig at være meget giftige at arbejde med for malerne. Andre, der har vist sig uundværlige, fremstilles nu ugiftige på nye måder.

Tilbage har vi en »klassisk farveskala« bestående af 15 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

Klassiske pigmenter til facader

Specielt til murede facader har dette spektrum yderligere været begrænset til 10 klassiske pigmenter, idet man bl.a. har måttet udelukke pigmenter, der bliver nedbrudt af de basiske kalkmaterialer på murværket. Til gengæld er netop de basiske stoffer udgangspunktet for en ellevte farve, nemlig *jernvitriol*, der ikke er et pigment, men et jernsalt, der reagerer kemisk med kalk. Hertil kommer den kraftige *ultramarinblå* farve, der ikke har været anvendt til hele facader, men kun som bundfarve ved særlige dekorationer.

Facadefarverne er ofte tonet med hvidt, først og fremmest ved blanding med hvidtekalk, hvorved der fremkommer en lysere *kalktonet* eller *pastelfarve-skala*. Ved at benytte pigmentet *kønrøg* i kalk fås en *kold* gråskala og ved at benytte pigmentet *jernoxidsort* i kalk fås en *varm* gråskala.

Det der karakteriserer denne gamle jordfarve-skala er at alle farverne passer smukt sammen indbyrdes, ligemeget hvordan man sætter dem sammen. Alle farverne klæder ikke mindst hvidt og gråt, hvorfor kombinationen af de klassiske farver med hvide/grå detaljer eller indramninger bliver ekstra smukt. Ældre bygningers facader og interiører bør derfor altid farvesættes efter denne »klassiske« farveskala – og nye bygninger såmænd også.

Raadvad-Centeret får hvert år mange forespørgsler på netop disse farver, bl.a. fordi der i mange lokalplanvedtægter foreskrives »*jordfarver/klassiske jordfarver*« på husenes facader.

Raadvad-Centerets ANVISNINGSBLAD 4.4.12 *Overfladebehandling af murværk med kalkmaterialer*, der dels er udgivet som et særligt hæfte til en pris af 25 kr dels ligger til fri afbenyttelse på Raadvad Centerets DATABASE om *Håndværk og Bygningsrestaurering* på internettet, giver nærmere vejledning om, hvordan facadefarverne fremstilles, påføres og vedligeholdes.

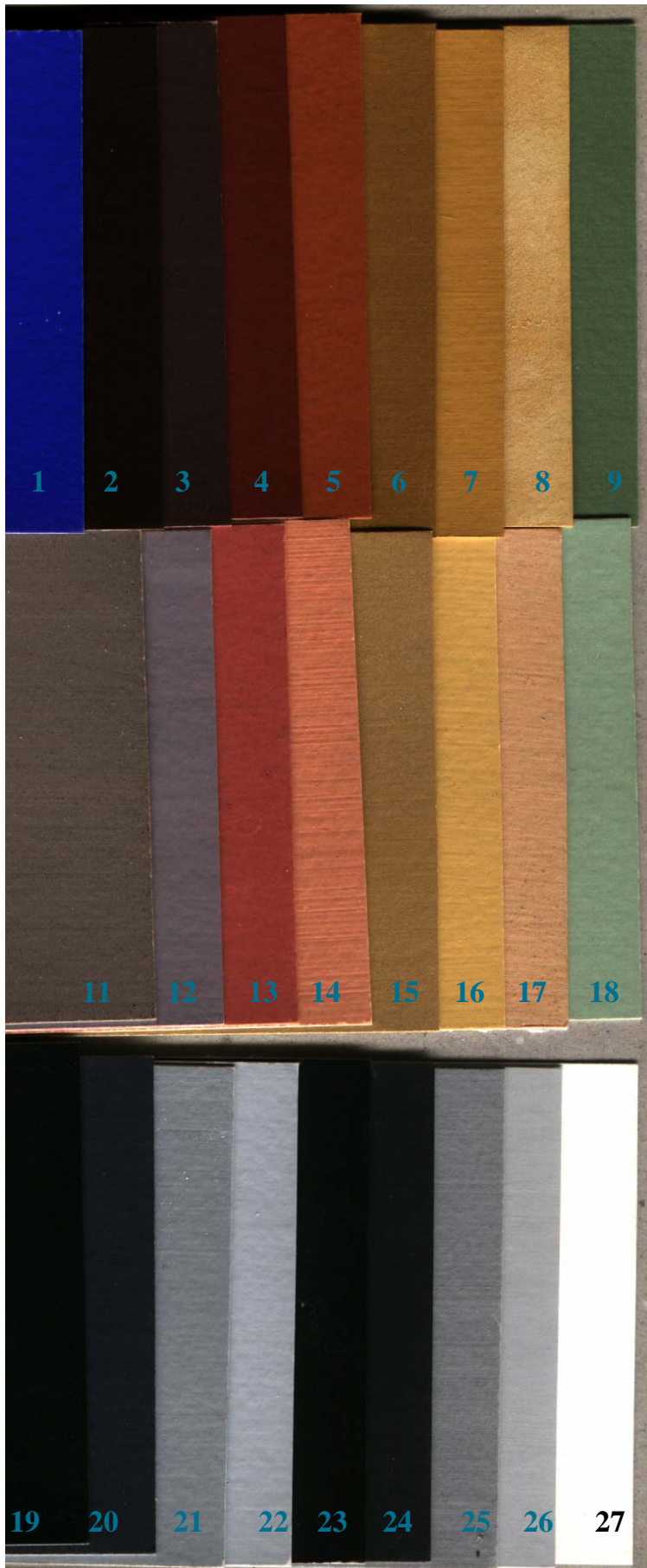
RAADVAD,

Nordisk Center til bevarelse af Håndværk

Raadvad 40, 2800 Lyngby.

Tlf.: 45 80 79 08. Fax.: 45 50 52 07. E-mail: raadvad@raadvad.dk / www.raadvad.dk

Bilag 1 til lokalplan nr. 6-666



Den "klassiske" jordfarveskala

Da dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort er farveangivelsen kun vejledende. Der henvises til de originale farvekort.

Kort 1: Ultramarin er kun til pyntelister.

Mættede farver (oprørt i kalkvand):

- Kort 1: Ultramarin. *Fremstillet syntetisk fra 1826*
- Kort 2: Brændt umbra
- Kort 3: Caput mortuum (Dodenkopf)
- Kort 4: Oxydrød
- Kort 5: Rød okker (Brændt okker)
- Kort 6: Rå Siena
- Kort 7: Gul okker
- Kort 8: Jernvitriolkalk (Jernsulfat, ikke et pigment)
- Kort 9: Grøn jord

Kalktonede farver (oprørt i hvidtekalk):

- ~~Kort 10: Lys ultramarin~~
- Kort 11: Lys brændt umbra
- Kort 12: Lys caput mortuum
- Kort 13: Lys oxydrød
- Kort 14: Lys rød okker
- Kort 15: Lys rå Siena
- Kort 16: Lys gul okker
- Kort 17: Lys jernvitriolkalk
- Kort 18: Lys grøn jord

Kold gråskala

- Kort 19: Kønrøg, mættet, oprørt i kalkvand.
- Kort 20: Mørkegrå, kalktonet kønrøg.
- Kort 21: Mellemgrå, kalktonet kønrøg.
- Kort 22: Lysegrå, kalktonet kønrøg.

Varm gråskala

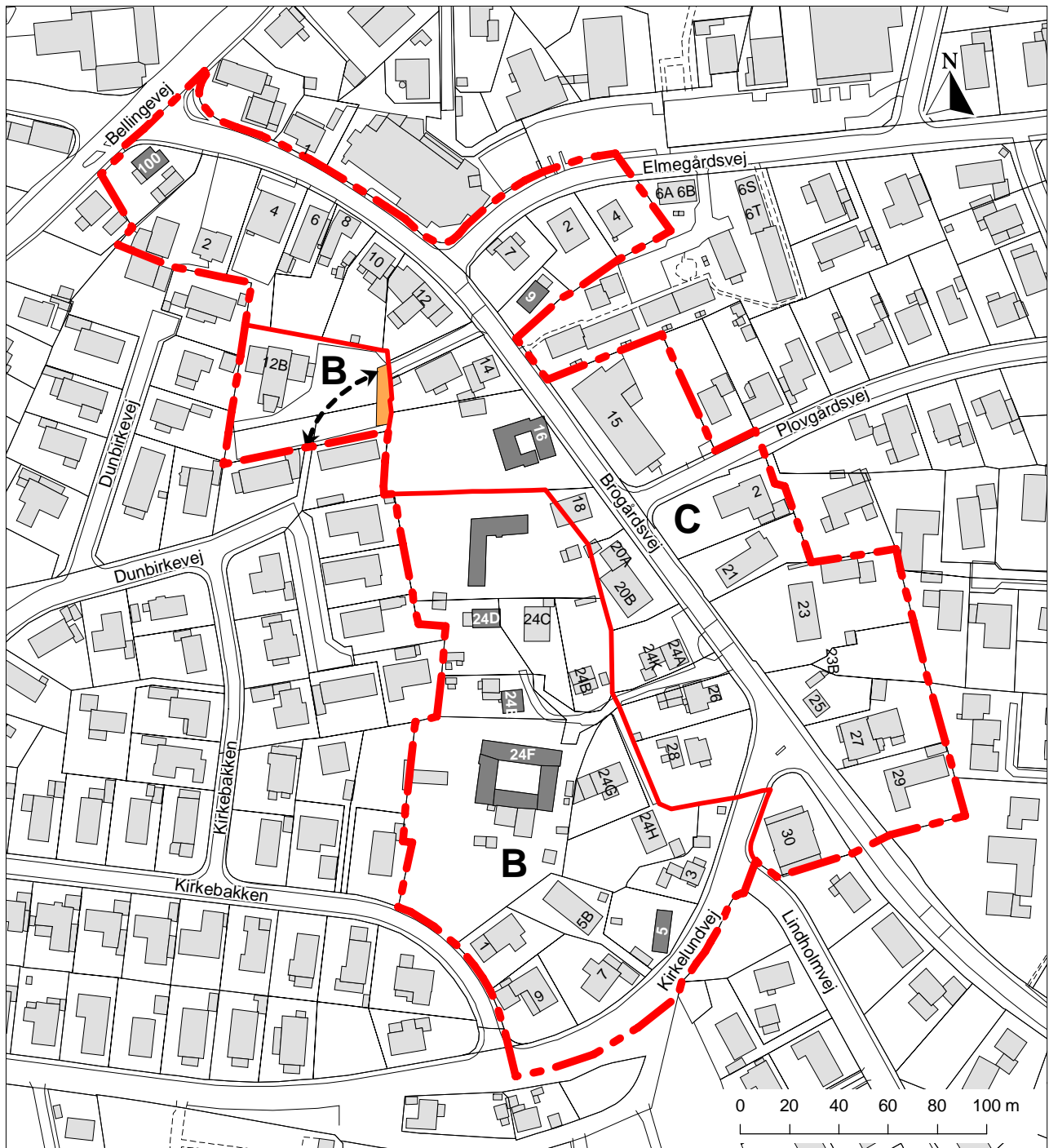
- Kort 23: Oxydsort, mættet, oprørt i kalkvand.
- Kort 24: Mørkegrå, kridttonet oxydsort.
- Kort 25: Mellemgrå, kridttonet oxydsort.
- Kort 26: Lysegrå, kridttonet oxydsort.

Hvidt





- Kort 27: Hvidtekalk

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 6 - 666

Afgrænsning / områdeopdeling




Signatur:

-  Grænse for lokalplanens område
-  Områdegrænse
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Nyt vejudlæg

B Boligområde

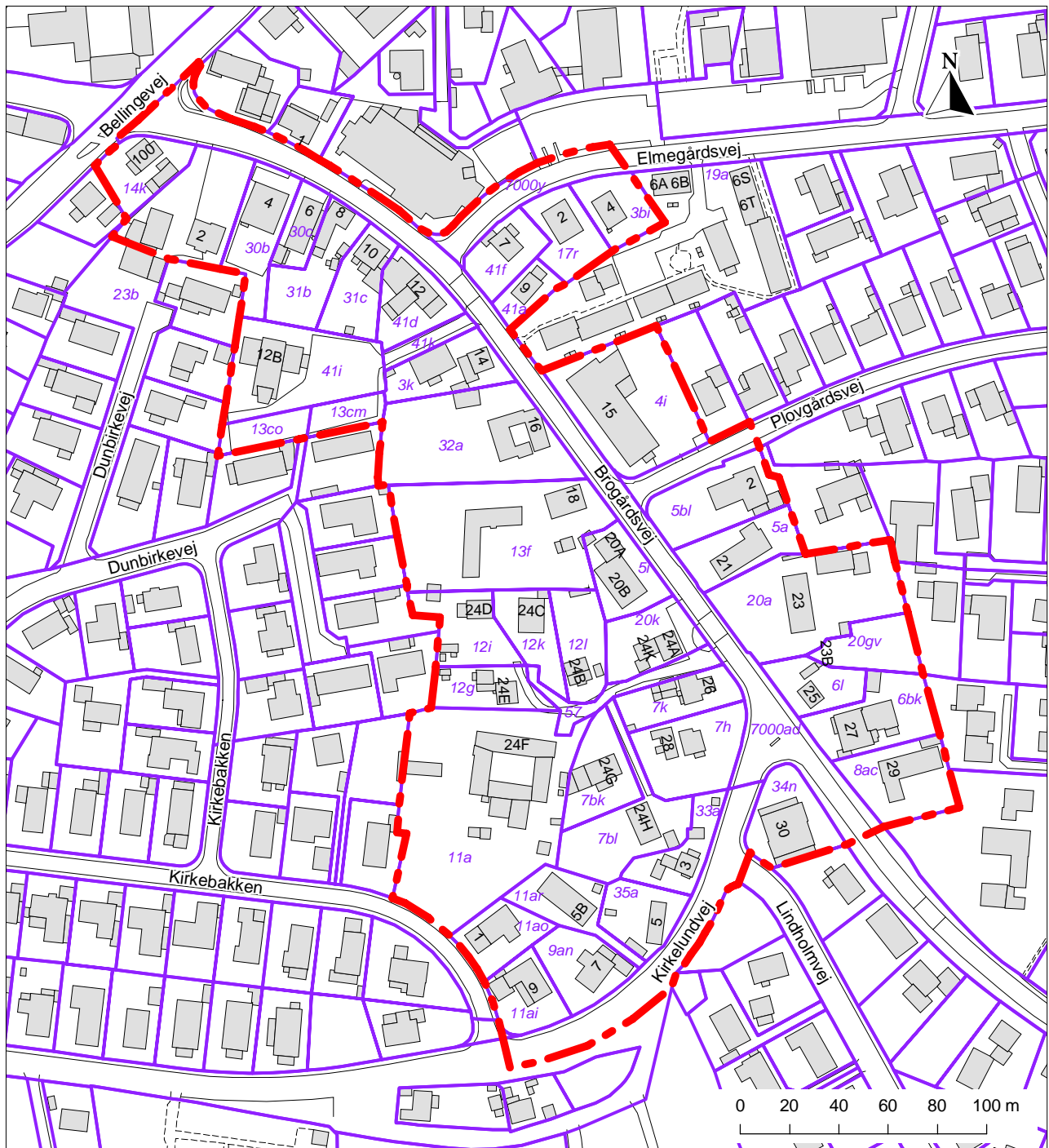
C Centerområde

 Stiforbindelse


1:2500 Målforhold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 6 - 666

Matrikelafgrænsning



Signatur:

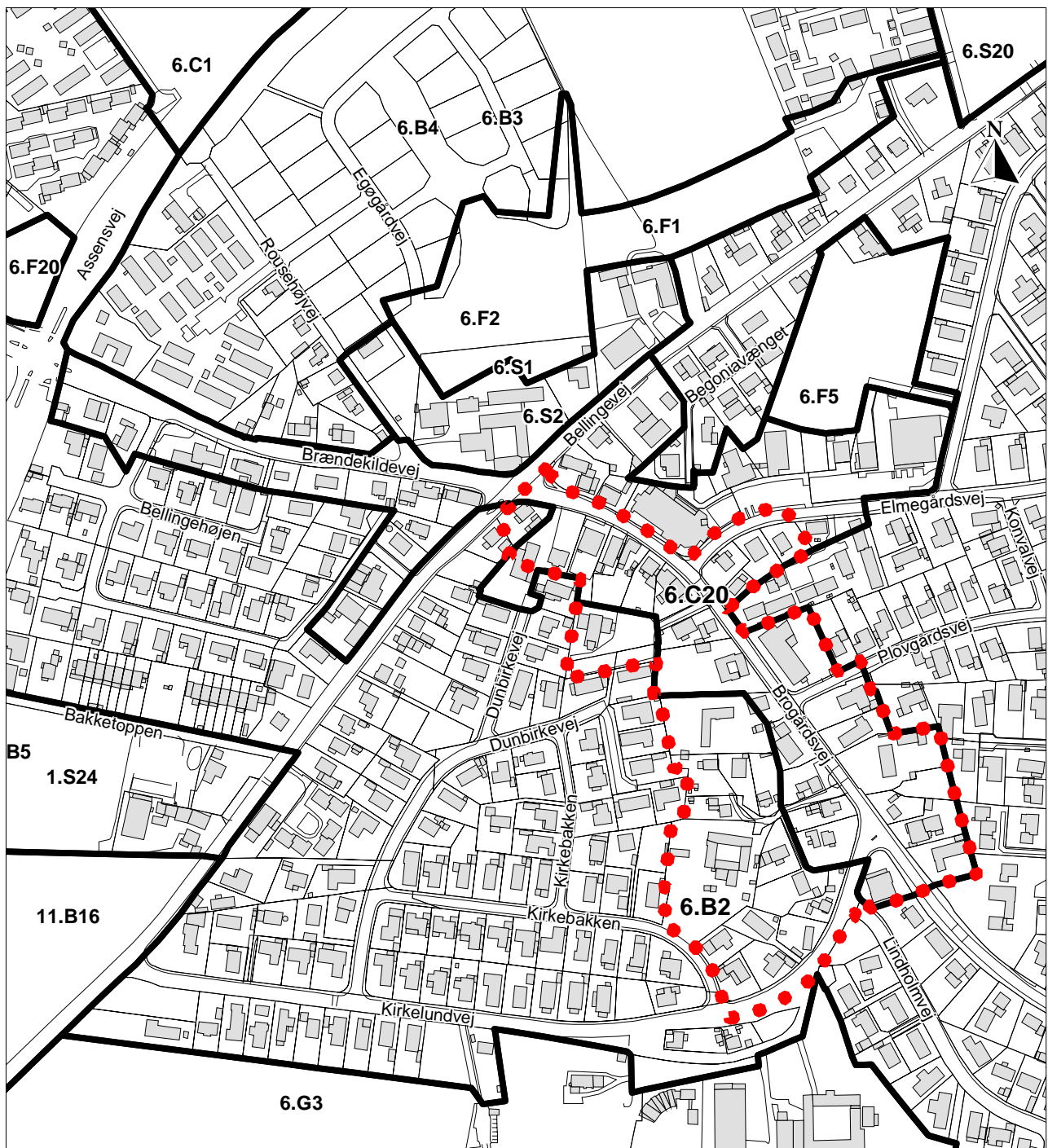
 Grænse for lokalplanens område

 Matrikelskel

1:2500 Målforhold

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 6 - 666

Kommuneplanrammer



Signatur:

● ● ● ● Grænse for lokalplanens område

— — — — — Kommuneplanrammer

