

Lokalplan



ODENSE KOMMUNE

11-723

**Foreløbigt
udkast!**

Forslag

Bevarende lokalplan
for Lodsvej, Skippervej og
del af Stigevej



Om lokalplanen

Lokalplanforslaget er udarbejdet for at bevare det gamle fisker- og skippermiljø i Stige.

Den gamle del af Stige udgør et unikt miljø i Odense med bevarede bygninger fra fire århundrede.

Ifølge kommuneplanen skal en lokalplan for området omkring Skippervej, Stigevej og Lodsvej indeholde bestemmelser om bevaring af bebyggelsens udseende og miljø.

På baggrund af en konkret ansøgning om at rive en af de ældste gården ned, nedlagde Odense Kommune forbud mod nedrivningen efter planlovens §14.

Dette indebærer, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan. I overensstemmelse med Kommuneplanens bestemmelser udarbejdes denne for den bevaringsværdige del af Stige.

Det primære formål med lokalplanen er at sikre, at områdets karakter og de bevaringsværdige bygninger sikres, og at ny bebyggelse får en udformning og placering, der er tilpasset området.



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.

Historie

Stige nævnes første gang i 1300 tallet. Navnet stammer formentlig fra ordet stika, som betyder stager. Man nedrammede stager i fjordbunden for at spærre for fjendtlige skibe.

I slutningen af 1600'tallet bestod Stige af nogle få gårde og huse, hvoraf flere stadig er bevaret.

Siden udviklede byen sig til en skipper og fiskerby, med op til 30 hjemmehørende skibe, som sejlede vidt omkring.

Da Odense Havn blev etableret i begyndelsen af 1800'tallet, mistede Stige sin vigtige position som havneby, og mange skippere og søfolk flyttede til den nye havn. Der blev oprettet lodseri i Stige, med op til 8 lodser.

Bebyggelsen i Stige bærer præg af beliggenheden ud til fjorden. Lodsvej ligger langs den oprindelige kystlinje mod Odense Fjord. Med anlægget af kanalen blev der etableret diger. Med digerne blev den gamle fjordbund ved Stige forandret til engområde.

Stige er spændende bl.a. fordi dens bygninger repræsenterer 400 års byggeskik. Fra de helt oprindelige 1600'tals gårde, over 1700'talleets skippergårde og til 1800tallets skipperhuse.

Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanforslaget opdeler bygningerne i 3 kategorier, alt efter hvor bevaringsværdige de er.

A er de ældste og mest bevaringsværdige bygninger. Almindelige vedligeholdelse er naturligvis mulig, men ændringer af bygningens ydre kan kun ske efter godkendelse af Odense Kommune. Det er væsentligt, at alle ændringer holder sig inden for den oprindelige byggestil.

Huse i kategori B er også bevaringsværdige, men her tillades lidt mere frihed til ændringer.

Bebyggelse i kategori C er yngre ikke bevaringsværdige huse. For kategori C bygninger er der ikke krav om bevaring. Der stilles dog krav til, at ny bebyggelse passer til området.

Illustration fra lokalplanområdet

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

Udkast til lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At bevare det gamle Stiges karakteristiske træk, herunder vigtige landskabstræk, bebyggelsesstruktur, passager og kig.
- At sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.
- At sikre at ændringer af bevaringsværdige bygninger sker i overensstemmelse med områdets karakter og bygningens oprindelige arkitektur.
- At sikre at ny bebyggelse opføres i en arkitektur, der harmonerer med områdets traditionelle byggeskik.

3. Anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri.

Odense Kommune kan dog give tilladelse til mindre erhverv, liberale erhverv og service, såfremt de naturligt kan indpasses i området.

- 3.2 Delområde F må kun anvendes til friareal samt græsning og dyrkningsområde.

4. Udstykning

- 4.1 Områdets karakter af åben lav bebyggelse skal opretholdes. De nuværende matrikler må ikke sammenlægges eller udstykkes yderligere.

5. Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 De på kortbilag 1 markerede passager må ikke nedlægges. Der må ikke etableres foranstaltninger, retsligt eller faktisk, der kan hindre passage for fodgængere.

- 5.2 Parkering må ikke virke dominerende. P-pladser skal anlægges på egen grund, og må ikke omfatte flere pladser, end hvad der naturligt passer til en privat bolig.

Der må ikke anlægges fælles P-pladser for flere boliger.

Bestemmelser

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen opdeles i 3 kategorier A, B og C.

6.1 Bygninger i kategori A og B må ikke nedrives.

For bygninger i kategori C skal nybygninger samt tilbygninger opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

Mindre skure m.m. kan efter Odense Kommunes tilladelse opføres uden for byggefeltterne, såfremt de efter Odense Kommunes vurdering passer naturlig ind i omgivelserne og ikke blokerer for bevaringsværdige kig.

6.3 Ny bebyggelse må max. opføres i 2 etager.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

7.1 Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med stedets oprindelige byggetradition som åben lav bebyggelse. Der må således ikke opføres række, kæde eller klyngehuse.

7.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer på facade, gavl eller tag (glanstal højst 30).

7.3 Tage på beboelsesbygninger skal udformes med symmetrisk saddeltag med min 40 graders taghældning.

Tage må ikke udføres i bølgeeternit eller blik. Tagrender skal udføres i metal, f.eks. zink eller forzinketstål i traditionel stil.

Placeringen af kvistene skal følge husets øvrige faginddeling.

Kviste skal udføres med flunker, der dækkes med zink, kobber eller sort tagpap. I flunken må ikke indsættes vinduer.

Kviste skal udføres som enten taskekviste, pultkviste eller rytterkviste. Kviste i stråtag skal udføres som traditionelle stråtagskviste.

Kvistens samlede bredde i facaden må højst svare til en tredjedel af tagets samlede facadelængde.

7.4 Ved ombygning og renovering skal vinduer udformes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur. Normalt vil dette betyde hvidmalede med sprosser og smalle vinduesrammer. Vinduer må ikke fremstå som plastvinduer.

7.5 Beboelsesbygninger skal opføres i natursten, bindingsværk eller som muret byggeri og fremstå med blank mur, pudset eller vandskuret. Til farvede facader og gav-

le skal anvendes brækket hvid, grå eller farver i den klassiske jordfarveskala.

- 7.6** Beboelsesbygninger skal udformes med synlig sokkel.
- 7.7** Skure, carporte og lign. skal opføres i træ eller tegl. Evt. trykimprægneret træ skal overfladebehandles, så det ikke fremstår som trykimprægneret.
- 7.8** Parabol antenner og lign. må ikke etableres på tage, gavle eller facader. Dog kan paraboler opsættes i max 1 m over terræn, såfremt de ikke er synlige fra offentlig vej eller sti.
- 7.9** For bygninger i kategori C gælder endvidere, at ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med stedets oprindelige byggestil. Nutidige elementer kan indgå i arkitekturen, hvis de efter Odense Kommunes skøn passer naturligt ind i området.

Vinduer skal placeres i en afstand af min. 3 skifter fra der, hvor tag og facade støder sammen.

Vinduer, døre og lign. må max trækkes 5 cm tilbage i forhold til den facade eller gavl, de er en del af.

Altaner må ikke være overdækket.

Mod adgangsvejen må vinduer ikke udgøre en dominerende del af facade eller gavl, men skal fremtræde som "huller" i murværket.

8. Bevaringsværdige bygninger

- 8.1** Bygninger, som på kortbilag XX er markeret som A eller B må ikke nedrives uden Odense Kommunes godkendelse.
- 8.2** Bygningerne kan tilbageføres til oprindeligt udseende med hensyn til vinduer, døre, porte og kviste.
- 8.3** Ved omlægning af taget skal det nye tag have samme udformning som det originale, med hensyn til materiale, taghældning, valm og opskalkning. Gesimser skal bevares.
- 8.4** Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med de originale vinduer med hensyn til placering, størrelse, materialer, udformning.

Vinduer skal udføres som traditionelle opsprossede trævinduer med plant klart glas. Vinduerne skal være sidehængte.
- 8.5** Vinduerne skal males med en dækkende hvid maling eller med samme farve som de oprindelige vinduer.

Bestemmelser

Særlige bestemmelser for Kategori A

Bevaringsværdige bygninger. Opført før 1890.

8.6 Bygningerne må ikke ændres bortset fra alm. vedligeholdelse. Dvs. at ændringer af farve på facade og vinduer, bygningsdetaljer samt ændringer af tag, vinduesudformning m.m. ikke må ske uden Odense Kommunes tilladelse.

8.7 Der må ikke opføres tilbygninger uden Odense Kommunes godkendelse.

Mindre skure og lign. kan opføres, såfremt de efter byrådets opfattelse er tilpasset beboelseshuset og ikke blokerer for bevaringsværdige kig.

8.8 Hvis en bygning, markeret som kategori A, brænder eller på anden måde går tabt, skal ny bebyggelse i princippet opføres på "fodaftrykket" af den oprindelige bygning i tilsvarende volumen og form som det oprindelige.

Facader, gavle og tag skal udføres i materiale, der har samme karakter som de oprindelige. Vinduer, kviste, døre samt evt. udvendige bygningsdetaljer skal udføres i proportioner og materialer, som ikke afviger væsentlig fra de oprindelige.

Særlige bestemmelser for bygninger i kategori B

Delvis bevaringsværdige bygninger.

8.9 Der må ikke opføres tilbygninger eller større bygningsmæssige ændringer uden Odense Kommunes tilladelse.

Mindre skure og lign. kan opføres, såfremt de efter byrådets tilladelse passer naturligt ind i området og ikke blokerer for bevaringsværdige kig.

8.10 Hvis en bygning markeret som kategori B brænder eller på anden måde går tabt, skal ny bebyggelse i princippet opføres på "fodaftrykket" af de oprindelige bygninger og opføres med et volumen og en arkitektur, som ikke afviger væsentligt fra det oprindelige hus, men gerne med nutidige elementer som passer naturligt til stedets byggestil.

9. Skiltning og belysning

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

Skilte må ikke udføres som lysende skilte.

10. Ubebyggede arealer

10.1 De på kortbilaget viste visuelle korridorer må ikke be-

bygges eller beplantes med vækster, der kan blokere for det frie kig.

De på kortbilaget viste træer, må ikke fældes uden byrådets tilladelse.

10.2 Der må ikke opføres ny bebyggelse i Område F. Bygningsmyndighederne kan dog give tilladelse til mindre skure og lign., såfremt de ikke virker dominerende og passer naturligt ind i området.

Tæt skærmende beplantning kan kun etableres i de på kortbilag **XX** markerede områder.

10.3 Forhaver skal fremstå med et grønt præg. Faste belægninger som fx betonfliser, asfalt eller lign. må ikke fremstå som den dominerende belægning.

10.4 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm og ikke nærmere end 1m fra skel.

Hegning

10.5 Mod Lodsvej, Skippervej og Stigevej må der ikke opsættes hegn højere end 80 cm. Hegn mod vej må ikke fremstå som trykimprægneret træ.

Hegning mod område F må kun ske som levende hegn eller hæk.

12. Forudsætninger for ibrugtagen

12.1 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse (???). Bebyggelsen skal, på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, opfylde de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

13. Lokalplanens varige retsvirkninger

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, bygges 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 pla-

Bestemmelser

nen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

