

LOKALPLAN NR. 4 - 482

Vest for Nørrebjergvej



ODENSE KOMMUNE

Odense Magistrat. 2. Afdeling, Byplanafdelingen 1993

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, fx om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen samt materialer
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- fællesanlæg

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Desuden skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Indhold

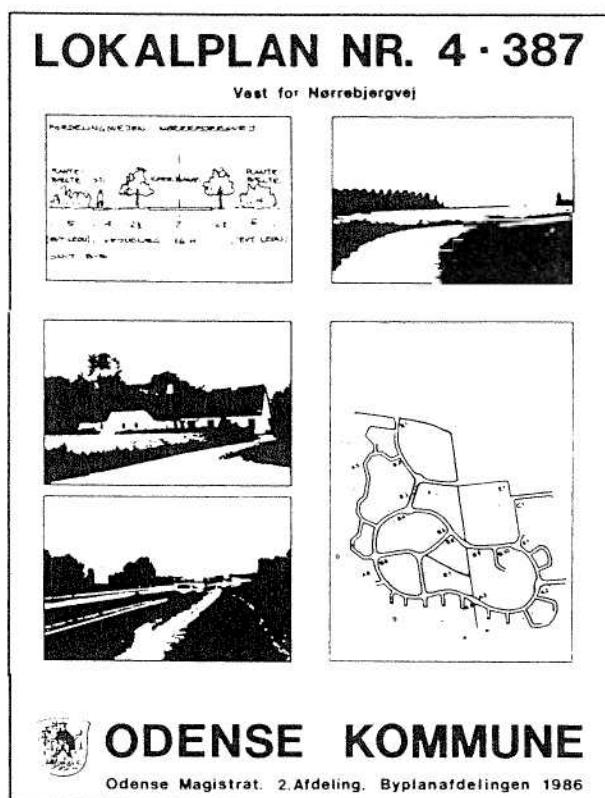
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	7
Lokalplanens bestemmelser	9
1. Lokalplanens formål	9
2. Område- og zonestatus	9
3. Områdets anvendelse	9
4. Udstykninger	10
5. Vej- og stiforhold	11
6. Ledningsanlæg	12
7. Bebyggelsens omfang og placering	12
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9. Ubebyggede arealer	15
10. Forudsætning for ibrugtagning	18
11. Grundejerforening	18
12. Ophævelse af lokalplan	18
13. Lokalplanens retsvirkninger	18

Lokalplanens baggrund

Området, der planlægges for, er omfattet af lokalplan nr. 4-387.

Lokalplan 4-387, der primært omfatter områder til åben og lav boligbebyggelse, er tiden løbet fra.

Der er for tiden mindre efterspørgsel på parcelhusgrunde, og da lokalplanen ikke rummer mulighed for, at der kan opføres tæt og lav bebyggelse i parcelhusområderne, er det besluttet, at der skal udarbejdes ny lokalplan.



Lokalplan nr. 4-387 bliver afløst af nærværende lokalplan.

Lokalplanens indhold

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal øst for ring 3, vest for Nørrebjergvej og nord for Ørbækvej. Området er på ca. 26,8 ha.

Eksisterende forhold

Ca. 1/5 af området er udbygget. Den nyere bebyggelse består af tæt/lave private andelsboliger og almennyttigt etageboligbebyggelse (Soluret). Der er byggemodnet og udstykket 11 parcelhusgrunde, som endnu i 1993 er ubebyggede. Den i den eksisterende lokalplan udlagte kvarterpark er anlagt, og der er etableret støjvold langs med Ørbækvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om:

- at områder udlagt til åben og lav boligbebyggelse ændrer anvendelsesbestemmelser til også at omfatte tæt og lav

boligbebyggelse og/eller offentlig og privat service.

- at områder udlagt til erhverv og til service ændres til et EC-område, hvor der også kan opføres bebyggelse til kontor og service.
- at bestemmelser i lokalplan 4-387 for områder, der er bebygget, overføres til nærværende lokalplan og derfor fortsat er gældende.
- at ny bebyggelse langs boligveje i lokalplanområdet nordlige del skal respektere fastlagte byggelinier, jf. kortbilag.
- at støjafskærmning langs ring 3 ændres, således at der er overensstemmelse mellem planlægning og lovgivning.
- at lokalplan 4-387 ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse kan aflyses.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af bestemmelserne i kommuneplanens område 4.B31.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan nr. 4-387

Lokalplan 4-387 gælder for det område, der nu planlægges for, og vil blive afløst af nærværende lokalplan.

Teknisk forsyning

Elforsyningen varetages af OKE.

Fjernvarmeforsyningen af Odense kommunale Fjernvarmeforsyning og vandforsyningen af Odense Vandforsyning.

Kollektiv trafik

Området betjenes med kollektiv trafik fra Odense Bytrafik og Fyns Amts regionale busruter.

Odense Bytrafik har i dag linier på Ørbækvej frem til Fraugde. De regionale busruter har stoppesteder på Ørbækvej.

Kloakforhold

Ifølge godkendt spildevandsplan for Odense kommune 1988-2000 ligger lokalplanens område inden for godkendt opland nr. 812-17. Oplandet er separatkloakeret. Overfladevand føres via eksisterende ledningsnet i Blækhatten og Ridderhatten til Lindved Å og samlekloakken langs Lindved Å.

Skoler

Området ligger inden for Tingkærskolens distrikt.

Miljøforhold

Trafikstøj

Ring 3's forlængelse

Forudsætninger:

Afsnittet om trafikstøj redegør for de tekni-

ske forhold i forbindelse med den trafikstøj, som de tilgrænsende boligområder forventes at blive udsat for fra henholdsvis Ørbækvej og den planlagte forlængelse af ring 3. ÅDT er den gennemsnitlige trafikmængde, som kører på de tilgrænsende veje i døgnet målt gennem et helt år.

Trafikmængde 8000 ÅDT, hastighed 80 km/t. Tung trafik 10%. Modtagerhøjde 2,5 m. Støjniveau 10 m fra vejmidte 71 dB(A). Bebyggelsens afstand fra vejmidte 50 m. Højdeforhold: Længdeprofil for ring 3 dateret 18/10-79.

Beregning:

En 2,5 m høj vold placeret uden for bygge-
linien vil give en støjdemping på ca. 16,8 dB(A), hvilket giver et støjniveau ved nærmeste bolig på ca. 54,2 dB(A).

Ved rampen ved Ørbækvej regnes med samme forudsætninger som nævnt foran, dog med trafikmængde 4000 ÅDT. Støjniveau 10 m fra vejmidte ca. 69 dB(A). 2,5 m støjskærm placeret som nævnt foran giver en demping på ca. 15,5 dB(A), hvilket giver et støjniveau ved nærmeste bolig på ca. 53,5 dB(A).

Ørbækvej

Forudsætninger:

Trafikmængde 5500 ÅDT. Hastighed 80 km/t. Tung trafik 10%. Modtagerhøjde 2,5 m. Støjniveau 19 m fra vejmidte 69,5 dB(A). Bebyggelsens afstand fra vejmidte 30 m. Højdeforhold: Faktiske forhold.

Beregning:

Der er etableret en 2,5 m høj vold langs Ørbækvej, som giver en støjdemping på ca. 14 dB(A), hvilket giver et støjniveau ved nærmeste bolig på ca. 55 dB(A).

Nørrebjergvej

Forudsætninger (ved tilslutning til Ørbækvej):

Trafikmængde 2700 ÅDT. Hastighed 50 km/t. Tung trafik 10%. Modtagerhøjde 2,5 m. Støjniveau 10 m, fra vejmidte + tillæg fra

Ørbækvej ca. 64 dB(A). Afstand til vejmidte 25 m.

Beregning:

Der etableres en 2,5 m høj vold. Denne vold giver en støjdemping på ca. 13,5 dB(A).

Nørrebjergvej (ved planlagt vejtilslutning til nyt erhvervsområde)

Forudsætning:

Som ovenfor, hvilket giver et støjniveau 10 m fra vejmidte på 63 dB(A).

Beregning:

Der etableres en 1,5 m høj vold, som giver en støjdemping på ca. 9 dB(A).

Nørrebjergvej (ved indkørsel til boligområdet)

Forudsætninger:

Trafikmængde 2000 ÅDT. Hastighed 50 km/t. Tung trafik 0-5%. Modtagerhøjde 2,5 m. Støjniveau 10 m fra vejmidte ca. 60 dB(A).

Beregning:

Der etableres en 1 m høj vold, som giver en støjdemping på ca. 9 dB(A). Støjniveauet ved nærmeste bolig langs Nørrebjergvej vil være 51-54 dB(A).

Virksomhedsstøj:

EC-området udlægges til ikke-generende erhvervsvirksomhed samt kontor- og serviceformål.

I området kan placeres anlæg eller virksomheder, som ikke eller kun i ganske ubetydelig grad påvirker de nærmeste omgivelser. Støjniveauet forudsættes ikke at overstige 55/45/40 dB(A).

Området grænser mod syd og vest op til nyt boligområde. Der etableres afskærmning mod boligområdet i form af plantebælte.

Eksisterende virksomhed:

Der ligger en virksomhed i EC-området. Virksomheden har ikke givet anledning til klager fra boligområdet. Hvis der opstår støjgener, må de afhjælpes ved demping af virksomhedens støjkluder.

Vejbyggelinier - adgangsbeærsning:

Der er i medfø af vejlovgivningen fastlagt byggelinier og særlige adgangsbestemmelser langs landevej 519 Odense-Ørbækvej (Ørbækvej).

Ring 3's forlængelse nord for Ørbækvej er sikret ved byggeliniepålæg. Ring 3 anlægges facadeløs.

Der kan ikke forventes tilladelse til etablering af adgange til landevejene.

På byggeliniearealet må der ikke etableres nogen form for anlæg ud over beplantning, med mindre der i henhold til vejloven opnås den fornødne dispensation hertil fra vejbestyrelsen for den pågældende vej efter særskilt ansøgning.

Lokalplanforslagets midlertidige 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 midlertidige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år fra offentliggørelsen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål at ændre anvendelsesbestemmelserne for en del af de delområder, der er omfattet af lokalplan nr. 4-387.

Formålet er at åbne mulighed for, at der kan opføres tæt og lav boligbebyggelse på arealer, der i lokalplan 4-387 er udlagt til parcelhusområde, samt endvidere at ændre et mindre parcelhusområde til også at omfatte serviceformål.

Hovedsigtet med planen er, at områdets bebyggelse udformes med tæthed om kvarterparken, de mindre grønne arealer og stamvejen.

Mindre erhvervsvirksomheder skal kunne drives inden for lokalplanområdet, idet det er kommunens opfattelse, at byområdet bør have en alsidighed med såvel boliger som erhverv i det omfang, det kan indpasses uden genevirkning for de omboende.

Lokalplanen har også til formål:

- at sikre, at den nye bebyggelse udformes således, at den får en sammenhængende randbebyggelse langs gaderne.
- at sikre, at færdsel, parkering og adgang til husene skal foregå fra gader, torve og lignende offentligt tilgængelige arealer, mens husenes bagarealer disponeres

for private haver, fælles friarealer og bagstier.

- at fastlægge placering af interne boligveje.
- at sikre etablering af hovedstier som vist på kortbilaget i 10 m udlægsbredde.
- at etablere beplantede støjsikringsbælter langs Ørbækvej og ring 3's forlængelse.
- at sikre, at træplantning indgår i udformningen af gader, veje og hovedstier.

2. Område- og zonestatus

2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist med stiplede linie på vedhæftede kortbilag.

2.2. Lokalplanen omfatter følgende matr. nr., alle Over Holluf By, Fraugde:
1c, 1s, 1z, 8a, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, og del af matr. nr. 8m og 9d.
samt alle delarealer, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 4/5-1993.

2.3. Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1. Området opdeles som vist på kortbilaget i delområderne:

B1-10: Tæt og lav boligbebyggelse

D: Delvis beplantede afskærmningsbælter til dæmpning af trafikstøj fra henholdsvis ring 3, Ørbækvej og Nørrebjergvej.

D1: Beplantet afskærmningsbælte mellem boligområder og område EC.

- EC:** Erhverv med mulighed for etablering af service og kontor.
- D/F2:** Delvis beplantet afskærmningsbælte / regnvandsbassin.
- F:** Rekreativt område
- S:** Serviceområde

3.2. Område B7, B8, B9, B10 udlægges til tæt og lav boligbebyggelse med max. 3 etager incl. udnyttelig tagetage.

Område B4 og B6 udlægges til tæt og lav boligbebyggelse i max. én etage med udnyttelig tagetage.

Område B1-B2-B3 og B5 udlægges til tæt og lav bebyggelse i én etage.

Område D udlægges til støjvold og afskærmningsbælte, der delvis tilplantes.

Område D1 udlægges til beplantning, støjafskærmningsbælte mellem boligområder, friarealer og erhvervsområdet EC.

Område D/F2 udlægges til regnvandsbassin og afskærmningsbælte.

Område EC udlægges til erhvervsformål. Området forbeholdes ikke-forurenende virksomheder og kontor- og serviceformål. Eksisterende virksomheder kan fortsætte som hidtil. Der kan opføres bebyggelse til forretningsformål. Detailhandel med dagligvarer må ikke finde sted.

Der kan opføres enkelte boliger i tilknytning til den enkelte virksomhed/forretning.

Område F udlægges til offentligt rekreativt område.

Område F1 udlægges til friareal i tilknytning til område B4.

Område B/S udlægges til bolig- og serviceformål. Området er byggemodnet som parcelhusområde, men kan anvendes til nærbutik med tilhørende bolig eller til tæt og lav boligbebyggelse og/eller offentlig og privat

service, fx daginstitutioner, kontor, når dette kan ske uden genevirkning for omboende.

Byrådet kan tillade, at der i tilknytning til boligen kan drives en mindre erhvervsvirksomhed i form af håndværks- eller servicevirksomhed, som ikke kræver godkendelse efter miljøloven.

Virksomheden skal drives således:

- at ejendommens karakter af beboelse ikke forandres.
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.
- at virksomheden ikke medfører parkering uden for den pågældende ejendom.

Opstilling af kiosker, boder og lign. skal ske i overensstemmelse med bygningsreglementet og under forudsætning af bl.a., at en grundejerforening, der omfatter hele lokalplanområdet, har tiltrådt byggeønsket.

4. Udstykninger

4.1. Udstykninger må kun foretages på grundlag af en godkendt og tinglyst bebyggelsesplan.

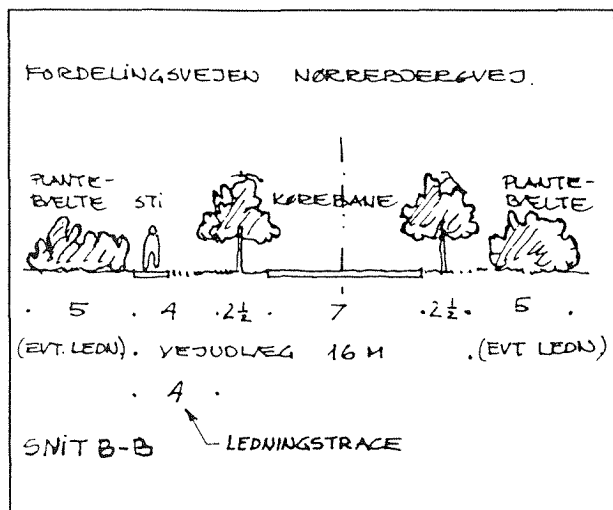
Grundstørrelser: Ved tæt-lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 250 m². Grundene skal dog altid have en størrelse, således at det bebyggede areal max. udgør 35% af grundarealet.

Ældre- og ungdomsboliger kan udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m², men den bebyggede del af grunden må ikke overstige 35%.

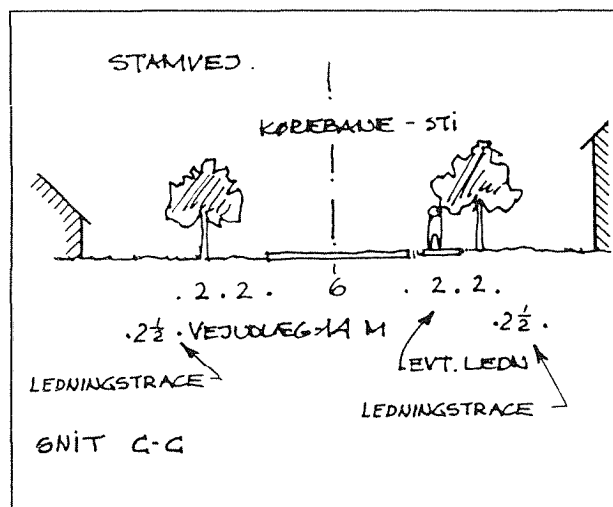
4.2. Område F må ikke udstykkes til bebyggelse. Herfra dog undtaget enkelte mindre bygninger til fælles formål for områdets beboere. Der skal være mulighed for at opføre en bygning til brug for områdets drift.

4.3. Område F1 må ikke udstykkes til en selvstændig parcel, men skal henligge som friareal på område B4.

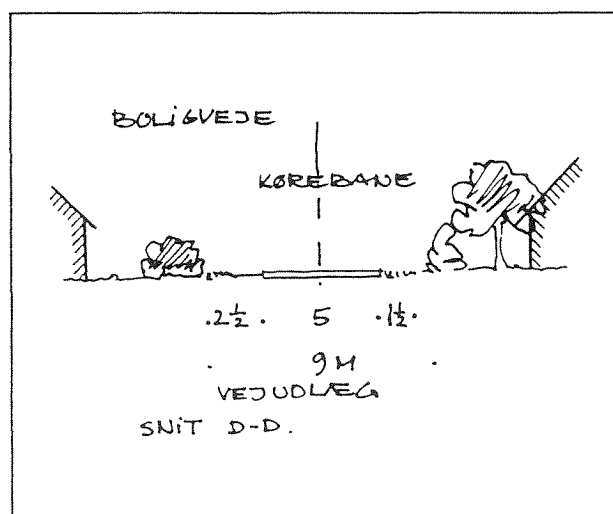
4.4. Område EC må ikke udstykkes til boligbebyggelse.



Idéskitse: Vejprofil for fordelingsvej.



Idéskitse: Vejprofil for stamvej.



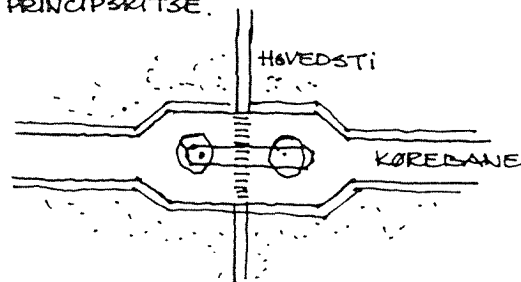
Idéskitse: Vejprofil for boligvej.

5. Vej- og stiforhold

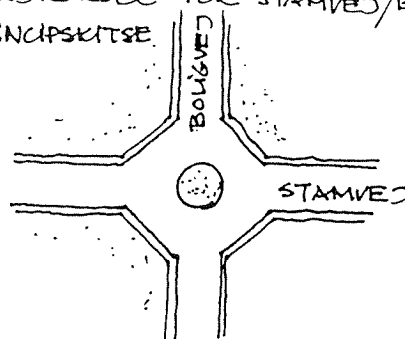
5.1. Boligveje

Boligveje udlægges i 9 m bredde og befæstes i varieret bredde fra 5 til 7 m og udformes som vist på principskitse. Ud over disse

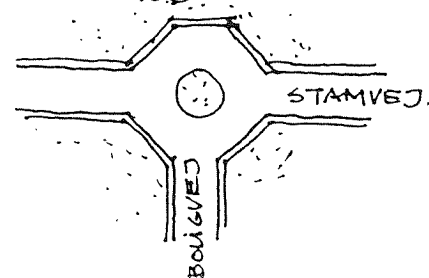
HØVEDSTI KRYDSEK STAMVEJ PRINCIPSKITSE.



RUNDKØRSEL FOR STAMVEJ/BOLIGVEJ PRINCIPSKITSE.



BOLIGVEJ TILSLUTNING TIL STAMVEJ PRINCIPSKITSE.



Idéskitse: Forslag til detaljløsninger for krydsning mellem vej og sti og mellem veje.

veje kan der udlægges areal til interne veje i området.

Langs boligveje og fordelingsveje skal udlægges og anlægges ledningskorridorer som vist på principskitsen.

Vælges boligveje anlagt som opholds- og legeområder, skal disse udformes med en ensartet belægning i hele vejarealets bredde (fra skel til skel).

5.2. Hovedstier

Hovedstier udlægges i 10 m bredde og be-

fæstes i 3 m bredde med fast belægning og forsynes med belysning.

Hovedstiens krydsning med stamveje og boligveje skal ske i niveau.

Hovedstiens krydsning med ring 3 sker ude af niveau.

Ved hovedstiens krydsning med Ørbækvej udlægges areal til busstoppested med tilhørende vigeplads.

5.3. Stier i boligområderne

Stier i boligområderne udlægges i 3 m bredde og befæstes i ca. 1,5 m bredde.

5.4. Støjafskærmning - område D og DF

Langs ring 3's forlængelse, Ørbækvej og Nørrebjergvej udlægges arealer til etablering af en 2,5 m høj jordvold, som delvis skal tilplantes.

5.5. Parkering

I forbindelse med den enkelte bolig skal der udlægges areal til mindst 1,5 parkeringspladser.

Alle parkeringspladser kan udlægges som fælles parkering.

Hvis parkeringspladserne udlægges som fælles parkering, skal der anlægges mindst én plads pr. bolig.

I områderne **B/S** skal der i forbindelse med boligbebyggelse udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser.

Hvis bebyggelsen eller dele deraf indrettes til serviceformål, skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. 50 m² serviceareal eller 1 parkeringsplads pr. ansat - dog mindst 2 parkeringspladser.

Fællesparkeringspladser må i opholds- og legeområder kun anlægges uden for disse. I opholds- og legeområder skal vejarealet indeholde parkeringspladser for "løs" parkering til opfyldelse af færdselslovens krav til disse og den for området tilsigtede funktion.

6. Ledningsanlæg

6.1. Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, må kun udføres som jordkabler. Ledningsanlæg til boligens interne brug må ikke placeres i vejudlægget.

6.2. Inden for området kan afvandings- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne mv. om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne eller gennem loft/kanaler i rækkehusene til forsyning af anden mands ejendom, dog således at ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

De hertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod retablering.

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 ledningsarbejde påhviler ledningsejeren.

6.3. Offentlige forsyningsvirksomheders gældende leveringsbestemmelser skal respekteres.

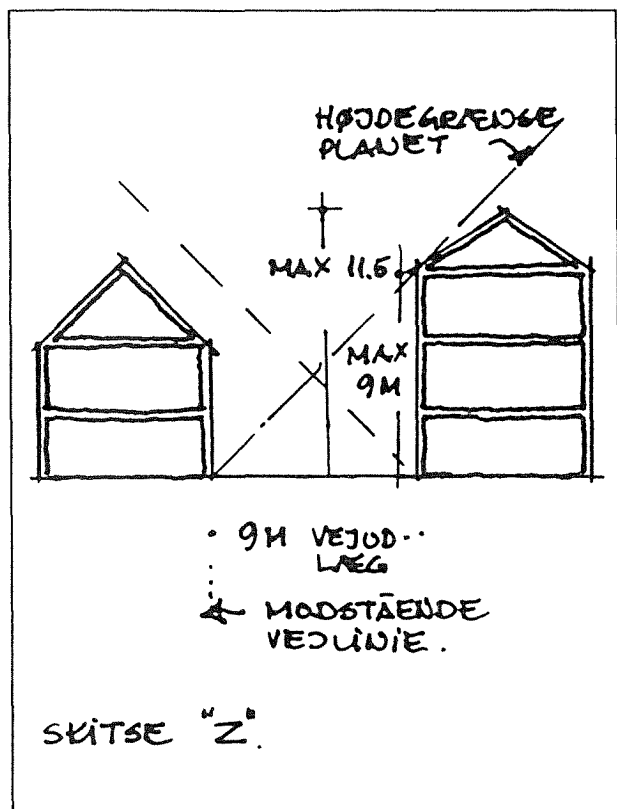
7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

Færdselsarealer inden for den enkelte storparcel, selv om de er udlagt som vejareal, medregnes, når de er anlagt som fodgængerområder og/eller opholds-/legeområde.

7.2. Inden for området gælder, at før den enkelte storparcel kan bebygges, skal der udarbejdes en bebyggelsesplan, der viser de enkelte bygningers placering, herunder byggezoner, den påtænkte terrænregulering samt udformning af parkerings-, adgangs- og fællesarealer, herunder beplantningsforhold.

Bebyggelsesplanerne skal godkendes af byrådet og tinglyses på områderne. Tinglysning skal ske inden udstedelse af byggetilladelse.



Bygningernes højdegrænseplaner.

Ny bebyggelse skal opføres som sammenhængende bebyggelse langs gader, pladser og torve.

7.3. Afstand til skel

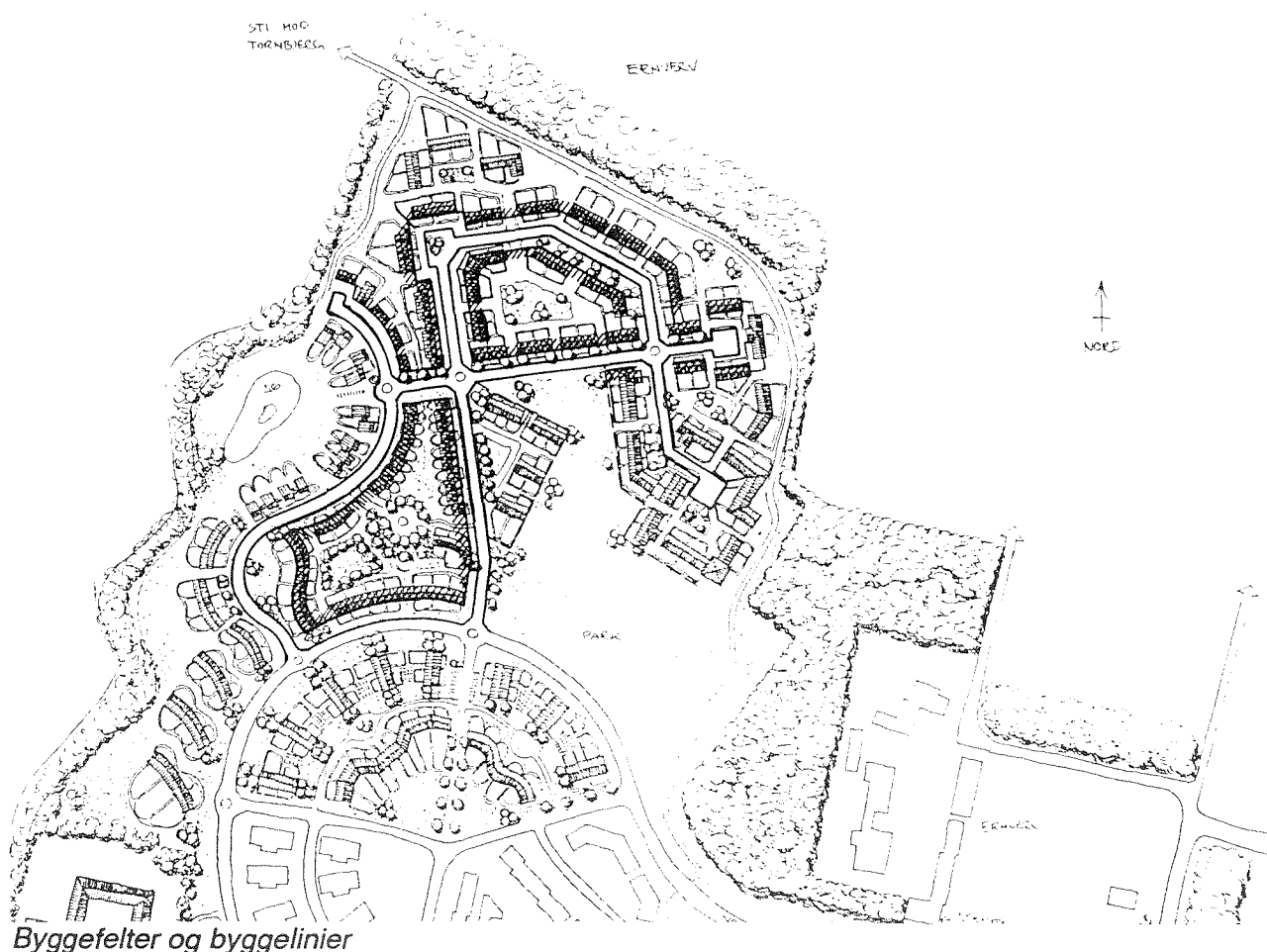
Bebyggelsen kan opføres i sti- og naboskel eller nærmere disse end 2,5 m, når det sker på baggrund af en godkendt bebyggelsesplan. Afstanden til skel mod ejendomme, som ikke indgår i bebyggelsesplanen, skal være mindst 2,5 m.

7.4. Carporte, garager, småbygninger

Carporte og garager må, selv om de ikke opføres i skel, max. have en højde på 2,5 m og en længde på 12 m.

Carporte og garager skal placeres og udformes, således at der sikres fornøden oversigt både til siderne og bagud i forbindelse med udbakning fra egen eller naboernes indkørsler.

Småbygninger må, selv om de opføres i skel, have en højde på max. 2,5 m.



Byggefelter og byggelinier

7.5. Bygningers facadehøjde

Inden for **område F** må der efter byrådets godkendelse opføres bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere.

Område F1 må ikke bebygges.

Områderne B1, B2, B3, B5 og B6: Bygningens facadehøjde må ikke overstige 1 etage (3,0 m) målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

Områderne B4, B6 og B/S: Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 5-6 m målt fra terræn til skæring mellem facader og tagflade.

Område B7, B8, B9 og B10: Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3 etager (7,5-9 m) målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

7.6. Udhæng må ingen steder føres mere end 0,5 m ud over skel, målt i vandret plan.

7.7. Hvor bygningsafstande er under bygningsreglementets bestemmelser, vil der blive stillet krav om forøgede lysforhold, hvis de pågældende bygninger ikke har tilfredsstillende forhold til anden side.

7.8. Langs de på skitsen side 13 viste boligveje fastlægges facadebyggelinier. Ny bebyggelse skal opføres med facade i byggelinien efter godkendt bebyggelsesplan.

7.9. Inden for **område EC** må højst 40% af den enkelte grund bebygges, og bebyggelsens rumfang må højst udgøre 2 1/2 m³/m² grundareal.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager incl. udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

Bebyggelsen må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

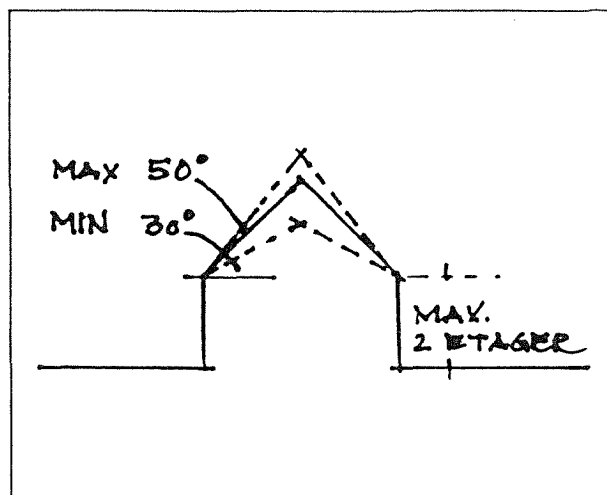


Illustration af tagets udformning.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Taghældning må mindst være 20° og max. 50°.

For hele lokalplanområdet gælder, at tage skal være udført med tosidet tagfald. Herfra undtaget garager, carporte o. lign. mindre bygninger.

8.2. Der må ikke anbringes antenner uden dørs.

8.3. Farve- og materialevalg for ydervægge, tage osv. skal fastlægges i overensstemmelse med en godkendt bebyggelsesplan.

8.4. Skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet.

Skilte skal som hovedregel placeres på bygningen. Fritstående skilte kan tillades, hvis de ikke virker dominerende i området.

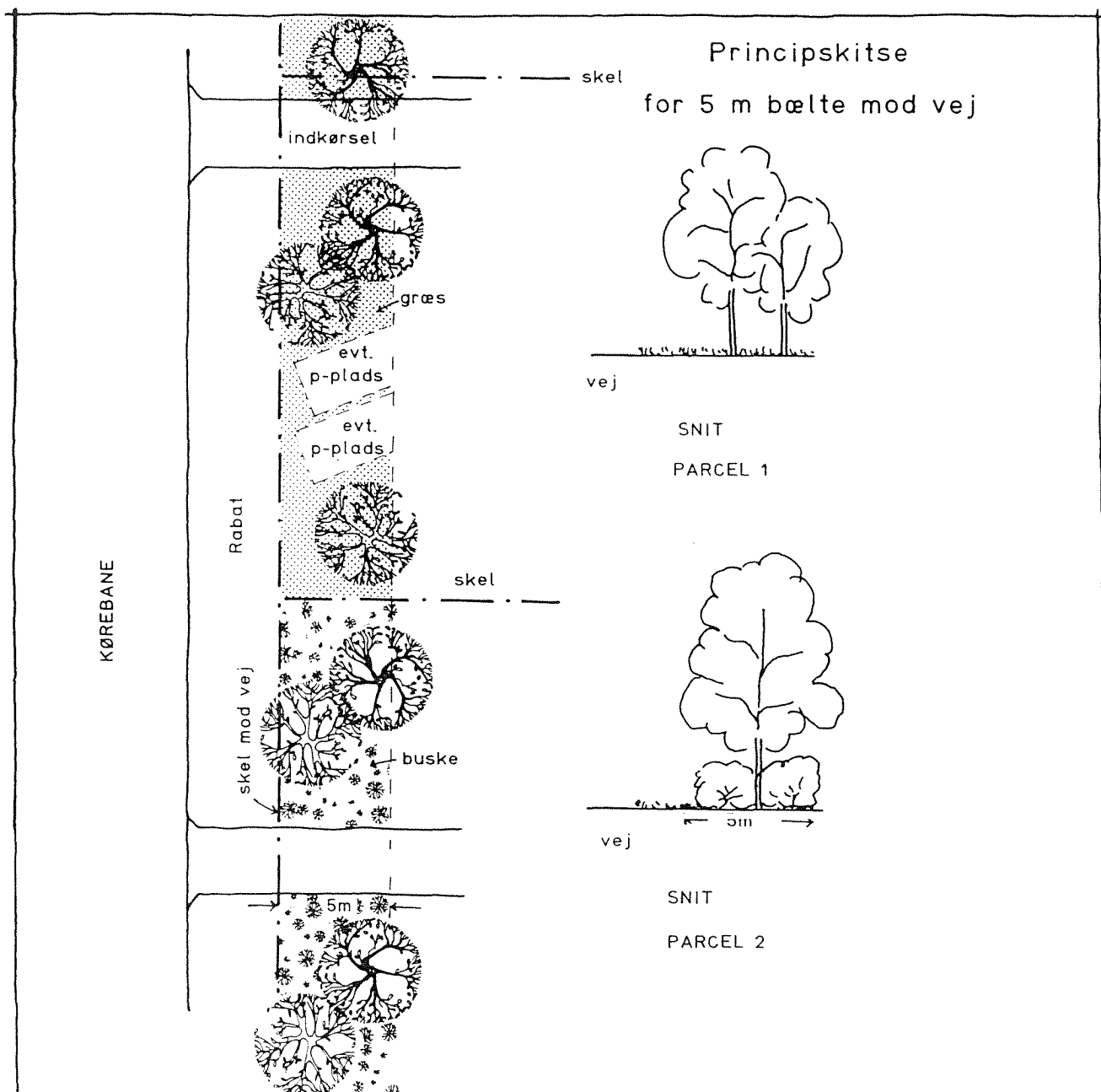
9. Ubebyggede arealer

9.1. Den enkelte grundejer har hegnspligt mod veje, stier, grønne områder og offentlige arealer. Hegn skal etableres som levende hegn.

Hegn i naboskel etableres efter hegnslovens bestemmelser.

Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 30 cm fra skel.

9.2. I forbindelse med den enkelte bebyggelsesplan omfattende én storparcel skal



Principskitse for beplantning i område EC.

der udlægges areal til en lokalpark, svarende til 55 m² areal pr. bolig.

Lokalparken skal anlægges samlet i tilknytning til bebyggelsen og/eller tilgrænsende friarealer for nabobebyggelser.

Lokalparken skal anlægges efter en samlet godkendt plan fælles for en storparcel.

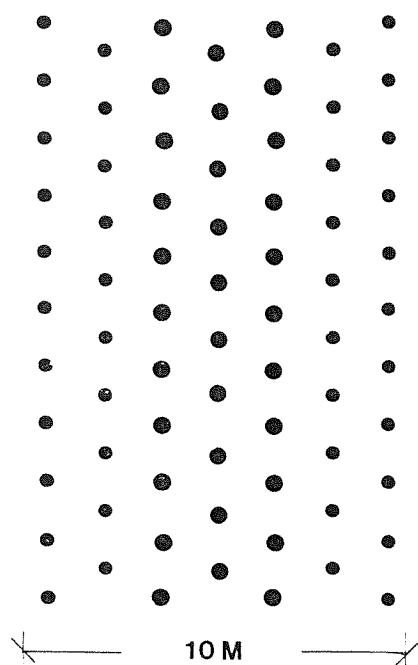
9.3. Lokalparker og rekreative områder anlægges af udstykkeren/bygherren, som beskytter og vedligeholder disse, indtil de overtages af grundejerforeningen.

9.4. Område D/F2 skal anvendes som regnvandsbassin og afskærmningsbælte mod den planlagte forlængelse af ring 3.

Der skal være uhindret adgang for kommunens spildevandsafdeling til at ren- og vedligeholde regnvandsbassinet.

9.5. I område D langs ring 3's forlængelse og Ørbækvej udlægges areal til en 2,5 m høj støjvold med placering som vist på kortbilaget. I område D langs Nørrebjergvej udlægges areal til en støjvold, som har en højde på 2,5 m ved Ørbækvej, 1,5 m ved

PRINCIPTEGNING - 10M PLANTEBÆLTE

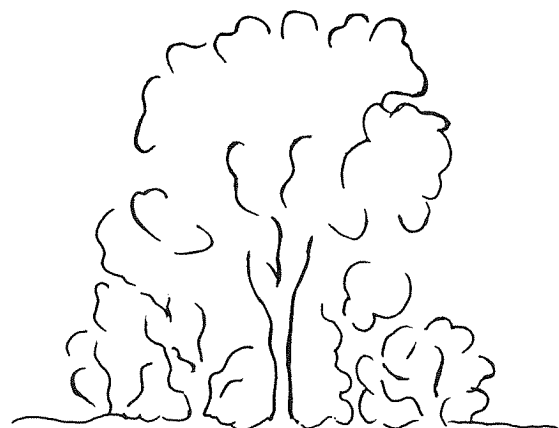


PLANTEMODUL: 1,5 x 1,5 M

● **BUSKE:** F. eks. Vilde Roser, Vildæble, Tjørn, Amelanchier, Hyld.
20% af planterne skal være amme-træer, såsom Poppel, El, Fuglekirse-bær m. fl.

● **TRÆER:** F. eks. Eg, Ask, Fuglekirse-bær, Røn.

20% af planterne skal være amme-træer, såsom Poppel, El, Fuglekirse-bær.



Principskitse for beplantning i områderne D1 - øst.

sidevej til planlagt erhvervsområde og 1 m ved indkørslen til boligområdet.

9.6. I område D1 langs skel mellem boligområdet og område EC udlægges et afskærmningsbælte som vist på kortbilaget. Bæltet udlægges i 10 m bredde. Beplantningen udføres principielt som vist på skitsen.

9.7. I område EC og B/S langs Nørrebjergvej skal der etableres et 5 m bredt bælte, som skal beplantes eller evt. tilsås med græs og beplantes med spredt beplantning. Plantebæltet etableres af de private grundejere. I område B/S er bæltet plantet til.

9.8. Inden for område EC skal al udendørs oplag ske inden for afskærmede og indhegnede arealer. Evt. hegn placeres bag ved plantebæltet.

9.9. I område EC skal etableres opholdsarealer til virksomhedens ansatte. Størrelse og placering skal fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

9.10. De i afsnit 9.5, 9.6, 9.7, og 9.8 nævnte afskærmninger og beplantninger skal være etableret umiddelbart efter og senest én plantesæson efter byggeriets afslutning.

De i afsnit 9.5 og 9.6 nævnte afskærmninger etableres af kommunen i takt med områdets udbygning og kan overdrages de tilstødende grundejere.

10. Forudsætning for ibrugtagning

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. Der kan etableres supplerende energiforsyning i form af sol-, jordvarme eller lignende, når dette kan ske uden gener for de omboende.

10.3. Lokalparker, kvarter-, nær- og småbørnslegeområder samt øvrige fælles opholdsarealer skal etableres og færdiggøres i takt med boligbebyggelsens ibrugtagning.

11. Grundejerforening

11.1. Der oprettes én grundejerforening fælles for områderne B1-10, B/S, D og F, når Odense kommune forlanger det. Foreningens vedtægter skal godkendes af Odense byråd. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

Denne skal varetage vedligeholdelse af de fælles grønne arealer, veje, stier, kloakker, støj- og sikringsbælter samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning af foreningens opgaver.

Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningens vedtægter.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fællesarealer, afskærmningsbælte og de private veje og stier i udstykningsom-

rådet, såfremt dette kræves af Odense byråd.

Grundejerforeningen skal stå åben for medlemskab for grundejere i de øvrige planlagte udstykninger.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1. Den under den 11. marts 1987 af Odense byråd vedtagne lokalplan nr. 4-387, tinglyst den 13. maj 1987 ophæves i sin helhed.

13. Lokalplanens 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, 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 eksisterende 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.

Lokalplanen indeholder i afsnit 12 en bestemmelse om, at den i afsnittet nævnte lokalplan nr. 4-387 ophæves.

Lokalplanforslaget vedtaget til offentliggørelse.

Odense byråd, den 2. juni 1993

Lokalplanen vedtages endeligt.

Odense byråd, den 15. september 1993

sign. Verner Dalskov / Otto Jespersen

Lokalplanens retsvirkninger trådte i kraft ved annoncering den 1/10-93.

Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie er ophævet inden for lokalplanens område den 28. oktober 1993.

Anmelder:

Odense magistrat. 2. afdeling

Byplanafdelingen

Odense Slot, 5000 Odense C

Foranstående lokalplan nr. 4-482 for et område vest for Nørrebjergvej begæres herved i medfør af paragraf 31 i planloven tinglyst på følgende matrikelnumre:

1c, 1s, 1z, 8a, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 8m og 9d, alle af Over Holluf By, Fraugde.

Samtidig begæres lokalplan nr. 4-387, tinglyst den 13. maj 1987, aflyst på samme matrikelnumre.

Der er ikke sket udstykninger eller matrikulære ændringer inden for lokalplanens område fra den 4. maj 1993 og til dato.

Byplanafdelingen, den 23. november 1993

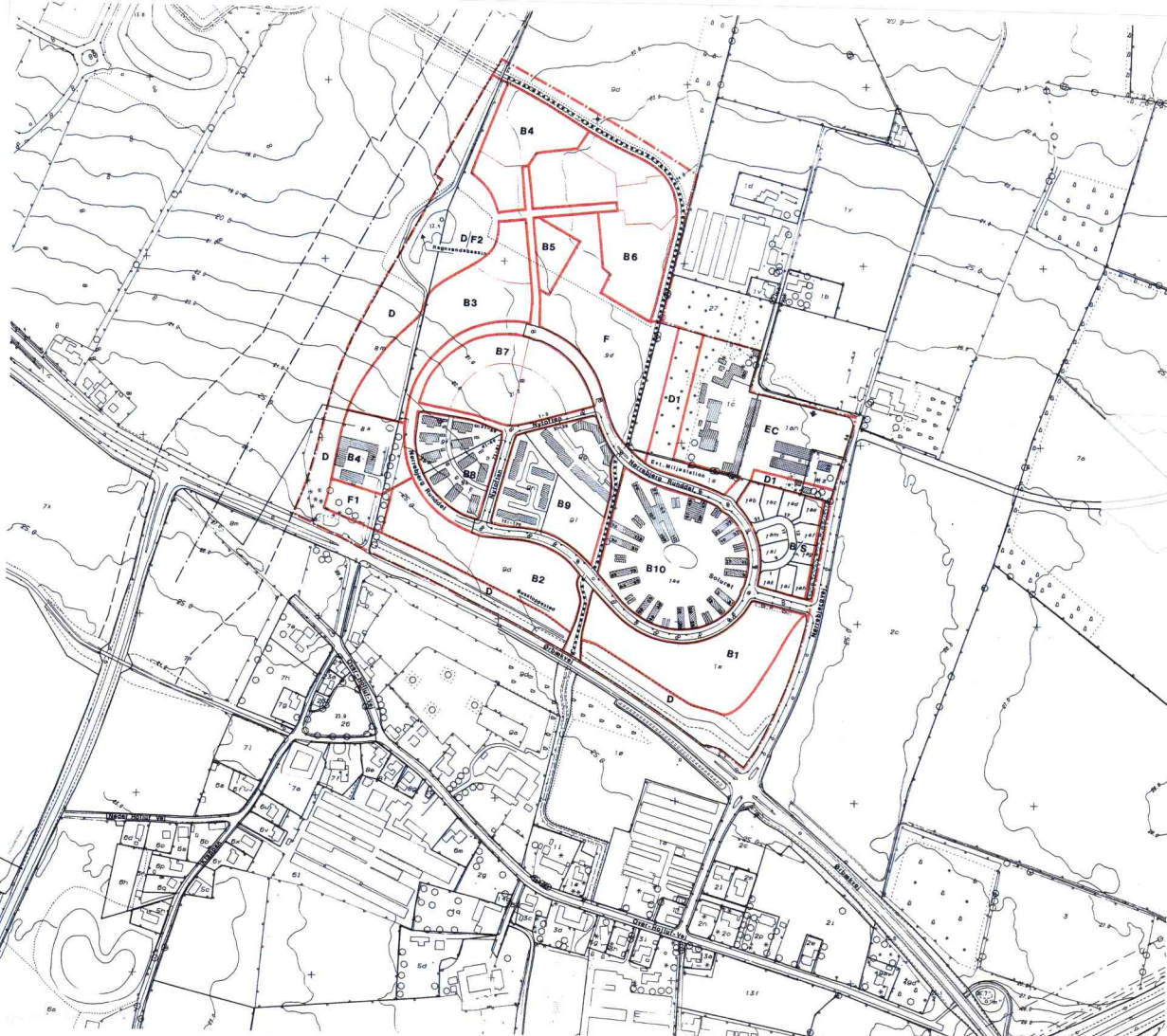
sign. Jørgen Boe

Indført i Dagbogen for Retten i Odense

01.12.93 091790

Lyst

sign. Bente Mortensen



Originaltegning i mål 1:2000

0 50 100 meter

KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR.



SIGNATURE:

GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRADE
 DELOMRADE
 OPDELING AF DELOMRADE

***** HØVEDSTI

B BOLIGFORMÅL
 B/S BOLIG/SERVICE FORMÅL
 D STRÆKKEKENDT
 EC ERHVERV MED MULIGHED FOR KONTOH OG SERVICE
 D/F2 STRÆKKEKENDT/PRIVAT
 F OFF. PRIVAT
 F1 PRIVAT
 W 2000 WÅLFØRDEL