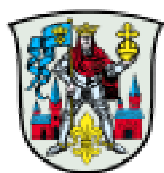


LOKALPLAN NR. 4-590

For et boligområde ved Nørrebjergvej



ODENSE KOMMUNE

Miljø- og Teknikforvaltningen, Byplan- og Miljøafdelingen 2002

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 Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. 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.

Arbejdet med lokalplanen er påbegyndt maj 2002, og der kan forekomme oplysninger, som ikke er opdateret siden.

Indhold

Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanens indhold	2
Forhold til anden planlægning	3
Tilladelser fra andre myndigheder	5

Lokalplanens bestemmelser:

1. Lokalplanens formål	7
2. Område- og zonestatus	7
3. Områdets anvendelse	7
4. Udstykning	7
5. Vej- og parkeringsforhold	7
6. Bebyggelsens omfang og placering	8
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
8. Ubebyggede arealer	8
9. Forudsætning for ibrugtagen	9
10. Grundejerforening	9
11. Ophævelse af lokalplan	9
12. Retsvirkninger	9



Luftfoto, der viser lokalplanområdet

Lokalplanens baggrund

Ejeren af ejendommen Nørrebjergvej 60 ønsker at flytte produktionen og sælge ejendommen med henblik på opførelse af boliger.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 4-482, der udlægger arealet til erhvervsformål. Opførelse af boliger på ejendommen forudsætter derfor ændring af denne lokalplan.

Odense Kommune er indstillet på at ændre ejendommens anvendelse til boligformål, som vil medføre en hensigtsmæssig afrunding af den eksisterende boligbebyggelse ved Nørrebjerg Runddel.

Der har været afholdt forudgående høring efter planloven i november 2001. Odense Kommune modtog ingen bemærkninger i den forudgående høring.

Lokalplanens redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er vist på illustrationen side 1. Området er på ca. 33.000 m².

Området er mod syd afgrænset af Nørrebjerg Runddel og en eksisterende parcelhusbebyggelse. Mod vest af en hovedsti som grænser op til en kvarterpark. Mod nord af et gartneri og et enfamiliehus og mod øst af Nørrebjergvej og erhvervsområdet "Tietgenbyen"



Boligområdet syd for lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Nørrebjergvej 60, som anvendes til træforarbejdning og administration af virksomheden Ultra A/S. En beboelsesejendom Nørrebjergvej 52 samt tre ubebyggede kommunale arealer.



Eksisterende virksomhed, som flytter

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål.

Byggemulighed

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

Bebyggelsen skal opføres i tre delområder med lokalpark og grønne kiler imellem.

Der er mulighed for at opføre forskellige bebyggelsestyper i form af fritliggende parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse og etageboliger.

Der er fastlagt byggefelter og maksimale etagehøjder i de enkelte delområder: Én etage for parcelhuse og dobbelthuse. 1½ etage for rækkehuse og 2½ etage for etageboliger.

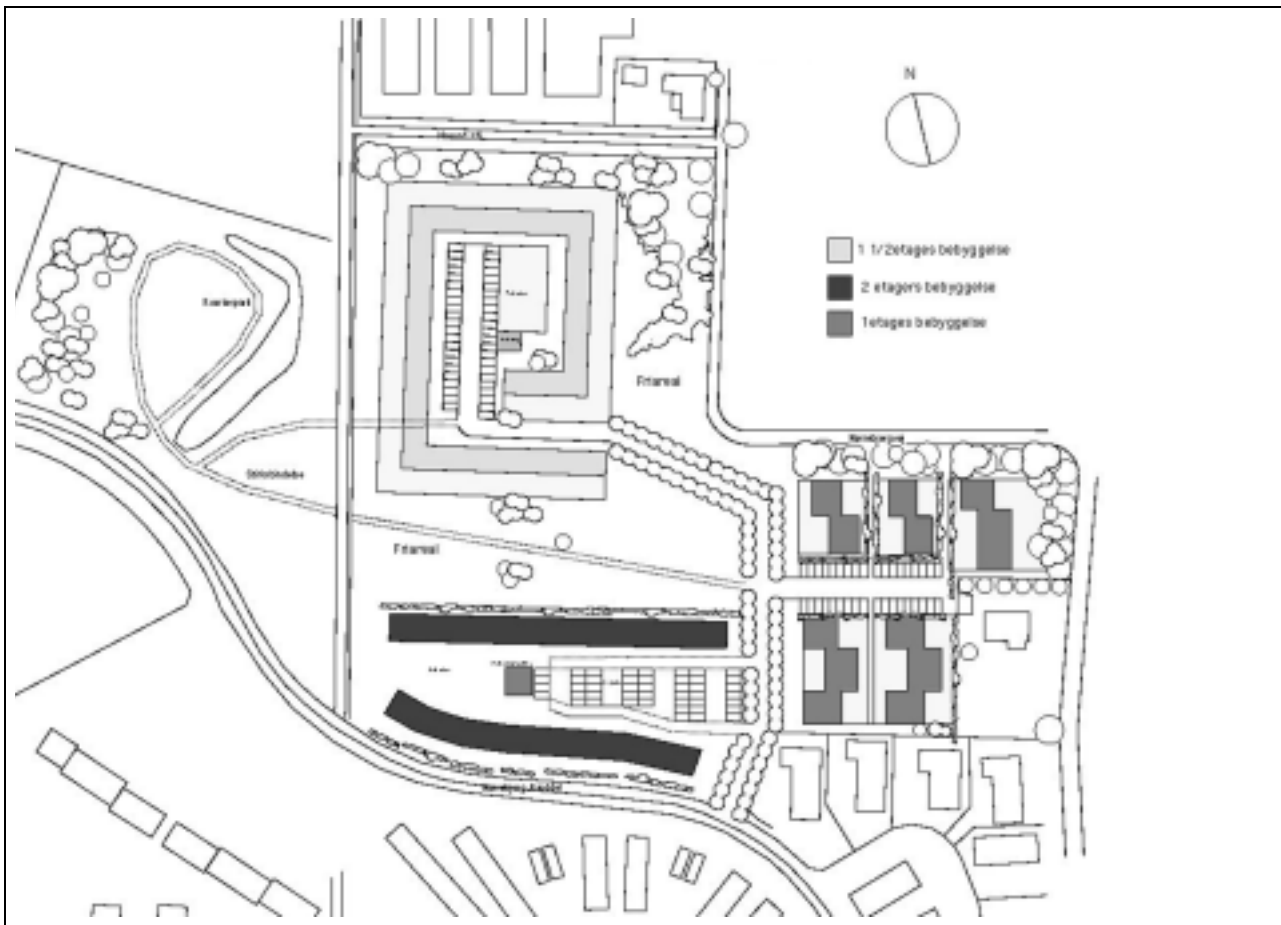
Vej- og stiforhold

Vejadgangen skal primært ske fra Nørrebjerg Runddel. Nørrebjergvej 52 har vejadgang fra Nørrebjergvej.

Hovedstien fra Tietgenbyen til boligområdet mellem Niels Bohrs Allé og Ørbækvej går langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning.



Vejadgangen til lokalplanområdet



Illustrationsplan

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens område 4.B31 og 4.EC31.

Lokalplanen forudsætter en ændring af kommuneplanen. Sideløbende med lokalplanen udarbejdes tillæg nr. 4.3, som ændrer en mindre del af kommuneplanens område 4.EC31 fra erhvervsformål til boligformål.

Med tillægget overføres en mindre del af 4.EC31 til 4.B31.

Der har været afholdt forudgående høring efter planloven.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan nr. 4-482 Vest for Nørrebjergvej, som erstattes af nærværende lokalplans bestemmelser.

Området nord og vest for lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 4-475 for Erhvervsområdet Sydøst (Tietgenbyen).

Centerstruktur

Nærmeste indkøbsmulighed er et lokalcenter ved Blækhaten og et planlagt lokalcenter i Tietgenbyen.

Nærmeste centerområder er Hovedcenter Sydøst - Rosengårdcentret og Butiksbyen, som ligger ca. 4 km fra Nørrebjergvej.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet hører under Tingkærskolens distrikt

Nærmeste daginstitutioner er Børnecentret Svanen på Væbnerhaten og Børnecentret Agerhønen på Rørhaten.

Lokalplanens redegørelse

Kollektiv trafik

Området betjenes af Odense Bytrafik og FynBus, som har buslinier på Ørbækvej.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet grænser mod syd til Nørrebro Runddel, mod nord og øst til Nørrebrovej som begge er kommuneveje. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af en hovedsti.

Der etableres kun én ny vejadgang til området. Det er fra Nørrebro Runddel. Placering af denne vejadgang fremgår af kortbilag 1.

Der er planlagt etablering af en ny hovedsti fra Tietgenbyen til boligområdet mellem Niels Bohrs Allé og Ørbækvej. Hovedstien skærer lokalplanområdet i lokalplanens nordlige afgrænsning.

Tekniske forsyninger

Elforsyningen varetages af Odense Elforsyning Net A/S og Energi Fyn Net A/S.

Vandforsyningen varetages af Odense Vand-selskab A/S.

Fjernvarmeforsyningen varetages af Odense kommunale Fjernvarmeforsyning.

Kloakforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Odense Kommunes Spildevandsplan 1999 - 2011 som "fremtidigt kloakopland". Området skal separatkloakeres.

Spildevand skal afledes til den offentlige spildevandsledning i Nørrebro Runddel sydvest for lokalplanområdet.

Tag- og overfladevand skal via udligningsbassin afledes til regnvandsledningen samme sted.

Miljøforhold

Trafikstøj:

Lokalplanområdet grænser op til Nørrebro Runddel og Nørrebrovej.

Nørrebro Runddel:

Årsdøgntrafik under 1000, hastighed 40 km/t, tung trafik 2%.

Støjniveau i vejskel 50,6 dB(A).

Nørrebro Runddel er en intern boligvej. Der findes ikke trafiktællinger for vejen, men ud fra antal boliger, som vejen betjener skønnes årsdøgntrafikken at være under 1000.

Andelen af tung trafik er meget lav og skønnes til 2%.

Hastigheden skønnes til 40 km/t på grund af vejens udformning.

Nørrebrovej:

Nørrebrovej er blind vej med meget begrænset trafik, idet den kun betjener nogle få ejendomme.

I forbindelse med udbygningen af erhvervsområdet forudsættes vejen afbrudt. Årsdøgntrafikken skønnes at være under 100.

I forbindelse med udarbejdelse af VVM redegørelse for forlængelse af Ring 3 er der udarbejdet støjberegninger for Ring 3's forlængelse, Ørbækvej og C.F. Tiegens Boulevard.

Beregningerne viser, at støjniveauet i lokalplanområdet i forhold til nævnte veje ikke vil overstige 50 dB(A).

Der er ikke behov for etablering af afskærmning mod trafikstøj.

Virksomhedsstøj:

Den vejledende støjgrænse for lokalplanområdet er 45/40/35 dB(A) for den lave boligbebyggelse og 50/45/40 dB(A) for etageboligbebyggelsen i henholdsvis dag/aften/nat perioden.

Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende og fremtidigt boligområde, mod øst og nord grænser lokalplanområdet op til et fremtidigt kontor- og serviceområde med vejledende støjgrænse på 55/45/40 dB(A). Området er omfattet af

lokalplan nr. 4-475 for Erhvervsområdet Sydøst. I henhold til lokalplanens redegørelse må der i kontor- og serviceområdet kun placeres virksomheder og anlæg, som ikke eller kun i ganske ubetydelig grad påvirker de nærmeste omgivelser. Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af et afskærmningsbælte mod boligområdet.

Begge lokalplaner indeholder således bestemmelser om etablering af afskærmningsbælter, som tilsammen får en bredde på min. 20 meter.

Beplantningsbæltet kan anvendes til etablering af støjdæpende foranstaltninger til sikring af overholdelse af støjgrænserne i lokalplanområdet.

Det forventes således ikke at placeringen af det nye boligområde giver anledning til støjproblemer.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Arkæologiske interesser

Lokalplanområdet formodes ikke at rumme væsentlige jordfaste fortidsminder, idet det i hvert fald delvis er forstyrret af nyere bebyggelse m.v.. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jfr. Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer skal adviseres.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforurening

I henhold til Lov om forurennet jord skal bygge- og anlægsarbejder standses, og Odense Kommune skal underrettes, såfremt der konstateres en jordforurening. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet af Fyns Amt.

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål.
- at fastlægge rammer for bebyggelsens omfang og placering ved udlæg af byggefeltet.
- at fastlægge bestemmelser om etablering af afskærmningsbælter
- at fastlægge bestemmelser om udlæg af fælles friarealer
- at fastlægge bestemmelser om placering af adgangsvej til området
- at udlægge areal til hovedsti

2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilaget.

2.2. Lokalplanen omfatter matr. nr. 1c, 1z, 1an, 27 samt del af matr.nr. 1s Over Holluf By, Fraugde samt alle delarealer, der udstykkes efter den 18. juni 2002.

2.3. Området ligger i byzone. Zonestatus ændres ikke.

2.4. Lokalplanområdet opdeles i områder, som vist på kortbilaget.

- Område B1 - boligformål - åben/lav
- Område B2 - boligformål - tæt/lav
- Område B3 - boligformål - etageboliger
- Område F - lokalpark

3. Områdets anvendelse

3.1. Område B1 udlægges til boligformål - parcelhusområde/åben-lav.

Område B2 udlægges til boligformål - rækkehusområde/tæt-lav.

Område B3 udlægges til boligformål - etageboligområde.

Område F udlægges til friareal - lokalpark.

Områderne B1 - B3 må kun anvendes til boligformål. Der kan dog indrettes og drives sådanne former for virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:

- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres.
- at virksomheden drives af den, der bor i ejendommen.
- at virksomheden ikke kan give anledning til forurening.

4. Udstykning

4.1. Udstykning må kun ske efter en godkendt plan.

5. Vej- og parkeringsforhold

5.1. Der udlægges areal til vejbetjening af områderne B1, B2 og B3 i princippet som vist på kortbilag 1.

Vejen udlægges i en bredde af 10 m med en kørebanebredde på 6 m.

Vejene indrettes til en maksimal hastighed på 20 km/timen.

Lokalplanens bestemmelser

Adgangen til delområderne B1 - B3 skal ske fra den nyudlagte vej som angivet på kortbilaget. Den konkrete placering af indkørslerne skal fastlægges i forbindelse med godkendelse af de enkelte bebyggelsesplaner.

Adgang til matr. 1z kan fortsat ske fra Nørrebjergvej.

5.2. Der udlægges areal til ny hovedsti og øvrige stier - i princippet som vist på kortbilaget, således at der opnås en sammenhæng med eksisterende stisystem i området.

5.3. Ved fritliggende enfamiliehuse skal der udlægges areal til to parkeringspladser pr. bolig. Udlægget skal ske på egen grund.

5.4. Ved kæde-, række- eller dobbelthuse og etageboliger skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig. Arealet skal udlægges som fællesparkering.

5.5. Ved ungdomsboliger, kollegier og enkeltværelser skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 4 boligheder.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for lokalplanområdet som helhed.

6.2. Bebyggelsesprocenten for område **B1** må ikke overstige 25 for den enkelte grund eller for området under ét.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage.

Bebyggelsen i område B1 kan opføres som fritliggende parcelhuse eller som dobbelthuse efter en godkendt bebyggelsesplan for område B1.

6.3. Bebyggelsen i område **B2** skal placeres inden for det retningsgivende byggefelt vist på kortbilag 1.

Inden for byggefeltet må der maksimalt opføres 3.600 m² etageareal.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage.

6.4. Bebyggelsen i område **B3** skal placeres inden for det retningsgivende byggefelt vist på kortbilag 1.

Inden for byggefeltet må der maksimalt opføres 3.200 m² etageareal.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 2 etager med udnyttelig tagetage.

Bygningernes facader skal orienteres mod syd. Der må ikke etableres vinduer, altaner o. lign. i bygningernes gavle eller øvrige bygningsdele mod øst.

6.5. Taghældning i beboelsesbygningerne skal være mellem 15 og 45 grader. Taghældningen skal være ens for alle bygninger i det enkelte delområde.

6.6. Garager, carporte, redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser og lignende mindre bygningsdele må kun opføres, hvis det sker efter en godkendt samlet plan for alle boligerne i det enkelte delområde. Tagene kan udføres med ensidigt tagfald.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1. Bebyggelsen ydervægge skal opføres i murværk som blank mur. Enkelte facadepartier kan dog udføres med træ eller anden facadebeklædning.

7.2. Tagbeklædningen skal udføres i tegl eller betontagsten. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

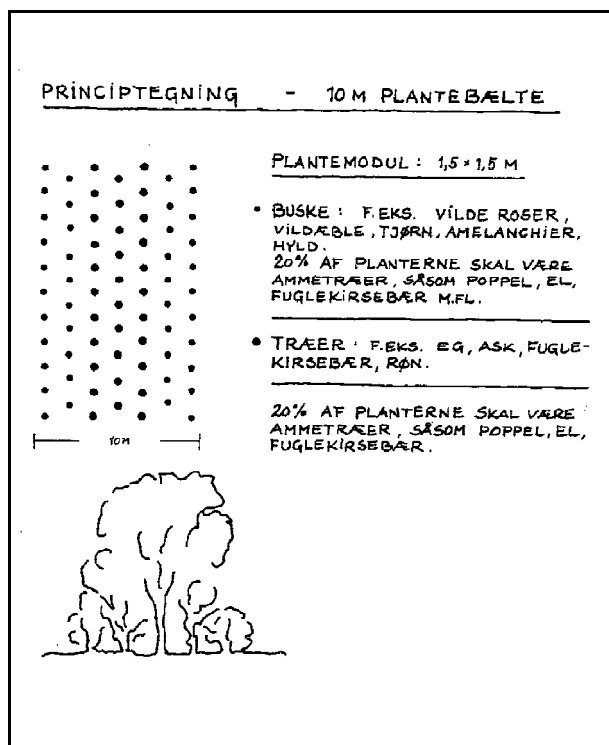
8. Ubebyggede arealer

8.1. Ved opførelse af ny boligbebyggelse skal der udlægges mindst 55 m² friareal pr. bolig.

8.2. En del af friarealet skal indrettes som lokalpark. Lokalparksen skal placeres som vist på kortbilag 1. Lokalparksen skal indrettes, så den får brugsværdi for alle aldersgrupper.

8.3. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende såvel i kvalitet som udseende tilpasses omgivelsernes særlige karakter.

8.4. Inden for området skal der etableres et afskærmningsbælte som vist på kortbilag 1. Afskærmningsbæltet skal beplantes i princippet som vist på nedenstående skitse.



9. Forudsætning for ibrugtagen

9.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

10. Grundejerforening

10.1. Der skal etableres en grundejerforening for lokalplanområdet. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller har pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

10.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg såsom veje, stier, afskærmningsbælter og lokalpark inden for lokalplanområdet.

10.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

11. Ophævelse af lokalplaner

11.1. Den af Odense Byråd den 15. september 1993 endeligt vedtagne lokalplan nr. 4-482 ophæves inden for denne lokalplans område.

12. 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 udstykket, 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 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 10 en bestemmelse om, at den i afsnittet nævnte lokalplan ophæves inden for denne lokalplans område.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanforslaget vedtaget til offentlig-
gørelse,
Odense Byråd, den 4. september 2002

Lokalplanen vedtaget endeligt af
Odense Byråd, den 9. april 2003

Anker Boye/Michael Hein Petersen

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved
annoncering den 2. maj 2003.

Anmelder:
Miljø-og Teknikforvaltningen
Byplan- og Miljøafdelingen
Odense Slot
5000 Odense C
Tlf. 66 13 13 72

Foranstående lokalplan nr. 4-590 for et bo-
ligområde ved Nørrebjergvej begæres i
medfør af § 31 i Planloven tinglyst på
matr.nr. 1c, 1s, 1z, 1an, 27 Over Holluf By,
Fraugde.

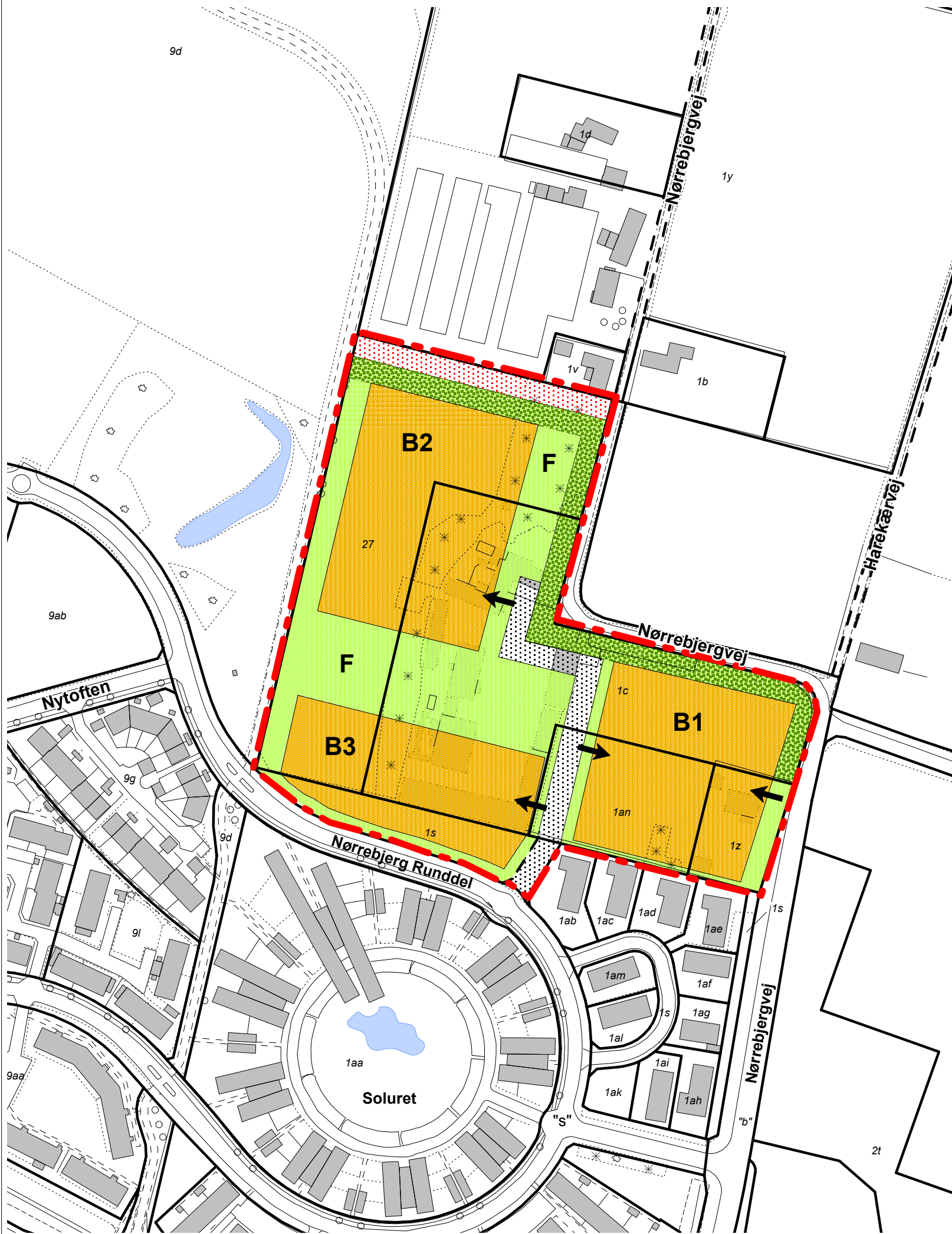
Der er ikke sket udstykninger eller matriku-
lære ændringer inden for lokalplanens om-
råde efter den 18. juni 2002.

Samtidig begæres lokalplan nr. 4-482, ting-
lyst den 1. december 1993 aflyst på matr.nr.
1c, 1s, 1z, 1an Over Holluf By, Fraugde.

Byplan- og Miljøafdelingen
den 13. maj 2003

Jannik Nyrop
Souschef

Tinglyst og aflyst som begært.
15. maj 2003



SIGNATURER:

- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- B1 BOLIGER - ÅBEN / LAV
- B2 BOLIGER - TÆT / LAV
- B3 BOLIGER - ETAGEBOLIGER
- F FRIAREAL - LOKALPARK
- PLANTEBÆLTE
- AREAL TIL HOVEDSTI
- VEJUDLÆG
- VEJADGANG
- MATR. SKEL
- 1 : 2000
- MÅLFORHOLD