

Lokalplan



ODENSE
KOMMUNE

4-754

Herluf Trolles Vej

Boliger



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 naboen 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

udstyknings

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

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger. Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

Kortbilaget viser lokalplanens område.

Om planlægning	side 2
Om lokalplanen	side 4

REDEGØRELSE

Baggrund	side 5
Lokalplanområdet	side 5
Formål og indhold	side 6
Forhold til anden planlægning	side 8
Miljøforhold	side 12
Tilladelser fra andre myndigheder	side 14

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 17
2. Område og zonestatus	side 17
3. Anvendelse	side 17
4. Udstykning	side 18
5. Vej, sti og parkering	side 18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 20
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 21
8. Skiltning og belysning	side 22
9. Ubebyggede arealer	side 23
10. Grundejerforening	side 25
11. Forudsætning for ibrugtagen	side 26
12. Bonusvirkning	side 26
13. Lokalplanens varige retsvirkninger	side 26

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	side 27
--	---------

Kortbilag 1	- Eksisterende forhold
Kortbilag 2	- Fremtidige forhold
Kortbilag 3a	- Illustrationsskitse åben-lav
Kortbilag 3b	- Illustrationsskitse tæt-lav
Kortbilag 4	- Klassiske jordfarveskala

Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for udstykning af området nord for Herluf Trolles Vej til boligbebyggelse med ca. 85 parcelhuse eller ca. 60 parcelhuse og 44 rækkehuse.

Bebyggelsesplanen er udformet således, at bebyggelsen er tilpasset terrænet, og der er sikret en afstand til Lindved Å. Fra Lindved Å mod øst etableres fælles friarealer ind i bebyggelsen i form af grønne kiler, som trækker de nære grønne friarealer med helt ind i bebyggelsen. De nære grønne opholdsrum kan bruges til boldspil, ophold og leg.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Området ved jernbane ligger i landzone.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune



Oversigtskortet viser lokalplanens område

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold og lokalplanens forhold til anden planlægning.

!Baggrund

Lokalplanområdet er privatejet. Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra ejeren.

Området har 1. prioritet som byudviklingsområde i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygningen.

Lokalplanområdet ligger som det sidste uudnyttede byudviklingsområde mod Lindved ådal. Området ligger meget centralt med kun ca. 2 km til Aflastningscenter Sydøst og inden for cykelafstand til midtbyen og det nye OUH.

Beliggenheden ved Lindved ådal giver tillige mange gode rekreative muligheder for de kommende beboere. Et net af rekreative stiforbindelser fører til bl.a. Kohaveskoven og området ved Campus og Hollufgård.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er vist på luftfotoet side 4.



Illustration af omgivelserne omkring lokalplanområdet

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Odense SØ og er på ca. 14 ha. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Herluf Trolles Vej og mod nord af jernbanen over Fyn.

Øst for lokalplanområdet ligger Lindved Å, som er den del af Odense Kommunes grønne struktur og udgør et af byens grønne åndehuller. Mod Lindved Å skråner terrænet, hvor det ender i et engareal. Hvor ådalen møder baneterrænet brydes ådalens forløb af et markant skråningsanlæg til jernbanen.

Vest for lokalplanområdet ligger tre mindre rækkehusbebyggelser og et ældrecenter. Syd for Herluf Trolles Vej ligger et eksisterende parcelhuskvarter.

Ved lokalplanområdets vestligste ende er der en eksisterende støjvold, som fungerer som støjafskærmning for Korsløkke knallertbanen og jernbanen mod de eksisterende boliger i området. Mellem støjvolden og lokalplanområdet er der en stiforbindelse fra det eksisterende boligområde til Alvskovvej og cykelstien. I skellet mellem sti, støjvold og lokalplanområdet er plantet et hegn af hassel.

Langs Herluf Trolles Vej er en eksisterende træække på nordsiden af vejen.

Området bliver i dag udnyttet som landbrugsareal.

Formål og indhold - fremtidige forhold

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning, således at ny udstykning forholder sig til Lindved ådal samt de omkringliggende nabobebyggelser.

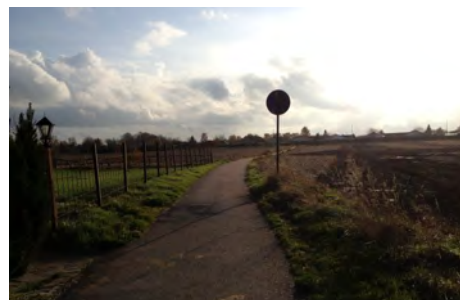
Bebyggelse

Lokalplanen giver primært mulighed for at opføre åben/lav bebyggelse, med mulighed for at opføre dobbelthuse på grunde ned til 400 m². Mod vest er der også mulighed for enten at opføre åben/lav eller tæt/lav bebyggelse. Bebyggelsen skal holdes i max. 1 etage for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkraav.

Den tæt/lave bebyggelse består af to stramme bebyggelser bestående af stænger med 2-3 boliger i hver. De ligger øst/vest og nord/syd og danner ryg mod henholdsvis Herluf Trolles Vej og den eksisterende bebyggelse mod vest. Midt i området ligger der boligstænger af 2-3 boliger. Boligstængerne skal forskydes



Illustrationsplan for tæt/lavbebyggelse



Eksisterende cykelsti, som løber igennem lokalplanområdet



Lindved Å øst for lokalplanområdet



Lindved Å øst for lokalplanområdet



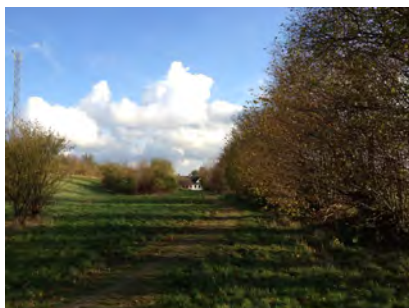
Kik op fra Lindved Å, der viser terrænets markante stigning



Langs jernbanen ad Alvskovvej



Træerne langs Herluf Trolles Vej



Stien fra det eksisterende boligområde nord for Herluf Trolles vej, hvor man kan se det eksisterende hasselhegn, som bevares



Overgangen med det eksisterende eng-areal og marken, som den er i dag. Her skal engens beplantning brede sig op i friarealet og give området karakter

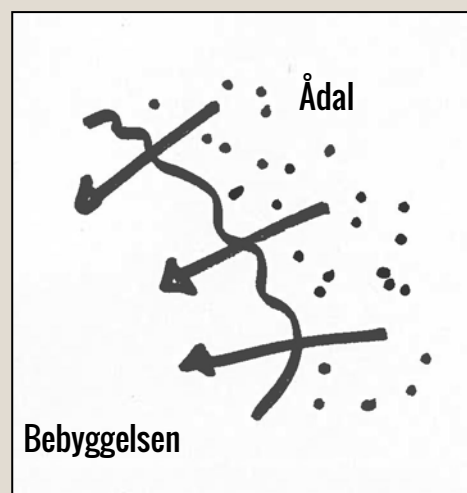
med min. 2 meter for at skabe en va-riation og bryde facadelinjen. Mod nord er udlagt et friareal omkring regnvandsbassinet.

Der skal være en variation i bebyggelsen i arkitektoniske elementer som karnapper, materialeskift, fremspring eller tilbagetrukne partier.

Landskabet

Bebyggelsen holder en af-stand til Lindved Å, ådalens terræn bliver friholdt og synliggjort. Bebyggelsen lig-ger som en bugtet kant på grænsen til det markante terrænfald mod Lindved Å. Friarealet ned mod Lindved Å skal fremstå som en videreførelse af engarealet mod Lindved Å.

I midten åbner bebyggelsen sig op, hvor flere grønne kiler danner overgang i-mellem bebyggelsen og naturområdet ved Lindved ådal. De grønne kiler er overgang mellem naturen og lokalparken, som får karakter af park med klippet græs og små grupper af træer og buske. Lokalpar-ken skal give mulighed for ophold, boldspil og leg. Derudover etableres i områ- det flere regnvandsbassi- ner, som skal udformes landskabeligt og med en karakter af vådeng.



Bebyggelsen

Kanten mellem bebyggelsen og det grønne område bliver brudt og det grønne kommer ind i bebyggelsen



Illustrationsplan for bebyggelsen med åben-lav

Redegørelse

Vejadgang

Ny bebyggelse bliver vejbetjent fra Herluf Trolles Vej ad 3 adgangsveje. De 3 eksisterende ejendomme har dog stadig vejadgang fra Avlskovvej. Bebyggelsen vejforsynes af flere små boligveje for at opdele området i mindre dele. Boligvejen er udformet med heller skiftevis i hver side, for at sænke hastigheden for biler. Alle boligveje afsluttes med en ven-deplads/pladسدannelse, som er halvt afskærmet med beplantning. Her er mulighed for at skabe næropholds- og legeområder. Vejene vil få et meget frodigt udtryk, med sænket bede i siden af vejen, som eventuelt kan bruges til håndtering af overfladevand. Bedene skal beplantes med forskellige stauder og græsser. I hellerne mod syd og vest skal der stå solitære vejtræer i form af hjertebladet el eller blommebladet tjørn. Den hjertebladet el og blommebladet tjørn er træarter som ikke bliver så høje og er træer som understøtter karakter af engarealerne. I afgrænsningen kan eventuelt etablere levende hegn eller hæk, hvis man ønsker mere afskærmning end den beplantning, som er i vejen.

Belysning

Der indarbejdes bestemmelser om belysningens karakter og mastehøjde. Boliggaderne skal belyses med downligt, sådan at lyset koncentrerer om gaderummet. Friarealer skal belyses med parkarmatur.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2025

Målet i kommuneplan 2013-2025 er at fortætte og reducere det areal, som udlægges til boliger. I principper for den tætte by reducerer Odense Kommune arealet ved at udlægge parcelhusgrunde på kun 600-800 m², som er mindre end Odense Kommune traditionelt har gjort.

Lindved Å er omfattet af en å-beskyttelseslinje, som er med til at sikre oplevelsen af ådalen. Bebyggelsen ligger på kanten af terrænfaldet ned til åen, og er med til at markere ådalens forløb.

Skoven på modsatte side af Lindved Å er omfattet af en skovbyggelinje. Der holdes en passende afstand til skoven, så skovbrynet kan opleves.

Området er udpeget til potentielt naturområde/særligt biologisk interesseområde/generel landskabelig beskyttelse/geologisk beskyttelse og ligger i kanten af den blå-grønne struktur, som er en udpegning af Odenses ådale, større sammenhængende landskaber og naturområder. Disse er Odenses grønne åndehuller.

Med lokalplanen sikres, at ny bebyggelse opføres i god afstand til åen, og engarealer. Tillige sikres at naturområdet med dyr og planterliv gives mulighed for at brede sig op af skråningen og ind i bebyggelsen.

Der skal i planen tages hensyn til de naturværdier, som ligger langs Lindved Å. Der skal sikres tilgængelighed til de grønne områder.

I lokalplanen bliver der udlagt stiforbindelse, som forbinder bebyggelsen med ådalen. Flere regnvandsbassiner og et opstuvningsareal etableres for at sikre regnvandshåndteringen i området. Overfladevandet skal håndteres under hensyntagen til dyr og planteliv.

I Kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 4.B9.

Område 4.B9 er udlagt til parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

For rammeområdet er fastlagt en max. bebyggelsesprocent på 30 og max. 2 etager.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Zoneforhold

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Matr. nr. 183a Ejby, Odense Jorder ligger i landzone.

Bonusvirkning i landzone

Denne lokalplan fastsætter bestemmelser og retningslinjer for opsætning af støjafskærmning langs jernbanen. Lokalplanen får en bonusvirkning for landzonetilladelse for det beskrevne projekt på lokalplanens kortbilag 2 og fastsætter betingelserne i bestemmelse 9.8. Støj-skærmen kan etableres ved ansøgning af byggetilladelse efter denne lokalplan.

Det er vurderet, at projektet har en mindre påvirkning af det åbne land, da det etableres i forbindelse med det eksisterende voldanlæg ved jernbanen. Støjafskærmningen vil også dæmpe noget af støjen, som i dag påvirker naturområdet ved Lindved ådal.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser om skærmens højde, terrænbearbejdningen, samt etablering af beplantning af samme type som den eksisterende. Beplantningen skal dække indkik fra boligområdet til selve støjafskærmningen.

Klimaplan

I 2010 vedtog Odense Kommune en Klimaplan som opfølgning på Miljøpolitikken. Klimaplanen har en vision om, at Odense skal være en CO₂ neutral by i 2050.

Lokalplanområdet er det sidste uudnyttede jordstykke ned mod Lindved Ådal. Planlægningen bygger videre på en eksisterende infrastruktur og service i området. Lokalplanområdet er udlagt med mindre grundstørrelser, som giver en større udnyttelse pr. ha. end en traditionelt parcelhusudstyknings.

Planstrategi

Planstrategien 2011 tager udgangspunkt i, at Odense Kommune skal være stærk indenfor vækst og innovation, livskvalitet og være en bæredygtig storby.

Denne bebyggelse sætter fokus på boligkvaliteten samt bæredygtighed ved at udnytte den gode beliggenhed til rekreative områder og nærhed Odense midtby.

Redegørelse

Bæredygtighed

I 2012 vedtog byrådet miljøpolitikken – bæredygtige sammen. Miljøpolitikken tager udgangspunkt i, at man skal arbejde med et helheds-syn, så bæredygtighed tænkes i sammenhængen mellem både den økonomiske, sociale og miljømæssige bæredygtighed.

Der har været en dialog med bygherre, og der er valgt at sætte fokus på følgende i lokalplanområdet:

Tryghed

Bebyggelsesplanen er udarbejdet sådan, at beboerne bor på små vænger, som giver et tilhørsforhold, hvor der er overskueligt og trygt, og plads til, at børn kan lege.

Trafiksikkerhed

Vejen er udformet med heller med beplantning, som er med til at sænke hastigheden på trafikken, og beplantningen og bedene langs vejene er udformet som såkaldte regnbede til at optage regnvand.

Natur

Omkring Lindved Å er der et rigt dyreliv. Derfor indrettes en del af de grønne arealer som delvis urørt natur med henblik på at skabe flere gode levebetingelser for dyrene i området og give de nye beboere i området tæt kontakt til den natur, som er omkring Lindved ådal. Der er fx. også mulighed for at indhegne en del af området, så man kan have græssende dyr.

I området etableres der også en forsænkning af det midterste friareal til at afhjælpe afvandingen ved store regnskyl.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Odense Kommunes vurdering, at den planlagte udbygning, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommuner.

Kollektiv trafik

På Herluf Trolles Vej er der et busstoppested med busforbindelser til midtbyen.

Vej- og stiplanlægning

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Herluf Trolles Vej, som i den overordnede vejplan har status som primær fordelingsvej.

Til de eksisterende boliger på Alvskovsvej er der forsat vejadgang ad Avlskovvej. Støjskærmen placeres, så der sikres passage ind til de eksisterende boliger.

En cykelsti forbinder Herluf Trolles Vej igennem lokalplanområdet til Avlskovvej, som har forbindelse videre til Nyborgvej. Denne cykelsti er sikret i lokalplanen. Der er ikke mulighed for gennemkørsel i bil imellem fordelingsvejen og Avlskovvej.

De planlagte boligveje indenfor lokalplanområdet får status som private fællesveje.

Der bliver flere rekreative stier i området, som skaber forbindelse til de grønne arealer langs Lindved Å, hvor der også er stiforbindelser til Kohaveskoven.

Skoledistrikt og børnehuse

Lokalplanområdet ligger inden for Rosengårdskolens skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet. Områdets skoledistrikt tilknytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Der ligger flere børnehuse ved Blangstedgård og ved Korsløkke.

Centerstruktur

Lokalplanområdet ligger ca. 1.5 km fra 2 lokalcentre - et ved Blangstedgård og et ved Nyborgvej/Cikorievej. Derudover ligger Aflastningscenter Sydøst med Rosengårdcentret, Ikea og Bilka ca. 2 km fra lokalplanområdet.

Forsyning

Lokalplanområdet forsynes af

- Fjernvarme Fyn A/S
- Energi Fyn Net A/S
- Vand Center Syd A/S.

Lokalplanområdet forventes varmforsynet med kollektiv varmforsyning. Valget af forsyningsform afgøres af Odense Kommune gennem godkendelse af et projektforslag efter Varmeforsyningsloven. Der kan suppleres med alternativ energiproduktion i form af fx elproducerende solceller efter regler fastsat af Odense Kommune. Der bør ikke suppleres med alternative varmekilder i områder, der forventes kollektivt forsynet.

Regn- og spildevand

Området er planlagt separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med drikkevandsinteresser, hvor man skal være opmærksom på, at grundvandet skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Der er registret en husholdningsboring indenfor lokalplanområdet. Boringen bliver ikke brugt længere og vil blive sløffet.

Affaldshåndtering

I selve lokalplanområdet ønskes en æstetisk god løsning, hvor ind-

Redegørelse

samlingsmateriel til affald ikke er direkte synligt. Her tænkes på underjordiske systemer eller systemer, som er en integreret del af bygningen. Indkast eller dele af det underjordiske indsamlingsmateriel vil være synligt over terræn, men der ønskes ikke synlige mobile affaldscontainere.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg, såsom fx transformationer, master og kabelskabe skal integreres i bebyggelsen med mindst mulig påvirkning af bebyggelsens vejrum, grønne områder og stipassager. Dette gøres ved at placere dem i små lommer i bebyggelsens kant. Der udlægges 3 regnvandsbassiner i området, som skal indarbejdes med en landskabelig karakter, så de kommer til at fremstå som vådenge.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningen har screenet emnerne:

Leveforhold for dyr og planter, jordforurening og grundvand, energiforbrug, trafik, grønne strukturer, skovrejsning, landbrug, industri og kulturarv.

Området ligger i nærheden af EF habitatområde ved Lindved Å. Lindved Å er udpeget, da der er mulige levevilkår for den tykskallede maler - musling. Lokalplanen har ikke en direkte påvirkning af Lindved Å, og i regnvandshåndteringen i området sættes der krav til udledning, sådan at det ikke påvirker Lindveds Å's vandkvalitet.

Området er i kommuneplanen udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanen udlægger kun området til boligformål, som er en skånsom anvendelse i forhold til drikkevandsinteresser.

Odense Kommune vurderer på baggrund af screeningen af lokalplanforslaget, at planen ikke får en væsentlig påvirkning på miljøet, og der er derfor ikke behov for at foretage en egentlig miljøvurdering.

Habitatbekendtgørelsen

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanforslaget ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet påvirkes af vejtrafikstøj fra Herluf Trolles Vej. Bygherres rådgiver har beregnet støjen fra denne på grundlag af den for-

ventede trafikmængde på vejstrækningen, når lokalplanområdet er færdigudbygget.

Resultatet af beregningerne er angivet på et kort, der viser den nødvendige afstand for at overholde grænseværdien på 58 dB(A) for vejtrafikstøj i boligområder, som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Den vejledende støjgrænse er overholdt i en afstand af 7-8 m fra vejmidten, hvilket svarer til den afstanden som der er til skel forområdet. Der kræves således ikke særlige foranstaltninger mod vejtrafikstøj.

Jernbanestøj og vibrationer

Lokalplanområdet belastes af støj fra jernbanen over Fyn. Bygherres rådgiver har beregnet støjen fra denne på grundlag af Banestyrelsens prognose for den forventede trafikmængde på strækningen i 2018, inden Femern-forbindelsen er sat i drift.

Beregningen viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 64 dB (A) overskrides på facaden af de planlagte boliger og på opholdsareaerne nærmest jernbanen. Hvis der etableres en 1,6 m høj og ca. 350 m lang skærm langs jernbanen, kan støjgrænsen overholdes i hele området.

Der skal jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj fra jernbaner" holdes en mindsteafstand for boliger på 50 m fra jernbanen for at sikre et passende lavt maksimalt støjniveau og således, at grænsen for vibrationer kan overholdes i boligerne.

Der kan ikke etableres boliger nærmere end 50 m fra jernbanen medmindre det dokumenteres, at grænserne for vibrationer kan overholdes.

Støjende virksomheder og anlæg

En mindre del af lokalplanområdet påvirkes af støj fra busvendepladsen ved Herluf Trolles Vej. Bygherres rådgiver har beregnet, at der skal etableres en ca. 3 m høj afskærmning omkring pladsen for at sikre de nærmeste boliger mod støjgener fra pladsen.

En stor del af lokalplanområdet påvirkes af støj fra knallertbanen Korsløkkebanen, som ligger ca. 300 m mod nordvest. Bygherres rådgiver har i samarbejde med kommunen beregnet, at støjen fra banen i lokalplanområdet overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 43 dB(A) for motorsportsbaner med 3 ugentlige træningsdage.

For at sikre overholdelsen af støjgrænsen i lokalplanområdet skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger på knallertbanen. Den eksisterende støjskærm mod sydøst skal forhøjes med 1,5 m på en 100 m lang strækning, og alle støjskærme skal desuden beklædes med lydabsorberende materiale.

Korsløkke knallertbane er omfattet af lokalplan 14-278. Lokalplanens §3.3 giver mulighed for at etablere støjafskærmning for knallertbanen.

De støjdæmpende foranstaltninger skal være etableret, inden lokal-

Redegørelse

planområdet kan anvendes til boliger.

Naturbeskyttelse — dispensation

Bebyggelsen ligger på en lille del af arealet indenfor å-beskyttelseslinjen vist på kortbilag 1, jf. naturbeskyttelseslovens §17. Det betyder, at der ikke uden dispensation kan opføres ny bebyggelse indenfor å-beskyttelseslinjen.

Odense Kommune er dispensationsmyndighed og agter at give denne dispensation fra å-beskyttelseslinjen.

Tilladelse fra andre myndigheder

Naturbeskyttelse—ophævelse

Skoven på modsatte side af Lindved Å kaster en 300 meter skovbyggelinje over en større del af området.

Der ansøges ved Naturstyrelsen Odense om ophævelse af skovbyggelinjen, så den følger bebyggelsens kant mod Lindved Ådal.

Begrundelse for at søge om ophævelse af skovbyggelinjen er, at man holder god afstand til Lindved Å og skovbrynet, så oplevelsen af skovbrynet vil i hovedtræk ikke blive ændret. Der anmodes om ophævelse for at lette byggesagsbehandlingen, da området vil blive udstykket til flere forskellige grundejer.

Landbrugsloven—landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr. nr. 17eu og 17ev Ejby, Odense Jorder. Før lokalplanens byggemulighed kan udnyttes, skal landbrugspligten ophæves.

Indtil arealet tages i brug til lokalplanformålet, skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

Ophævelsen af landbrugspligten, ændret anvendelse samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler. I forbindelse med tilladelse efter landbrugsloven kan der stilles betingelser.

Landbrug

Lokalplanens nabozone er undersøgt for landbrug med dyrehold. Det vurderes, at der ikke er problemer i forhold til dyrehold fra naboejendomme.

Jordforurening

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og Odense Kommune skal underrettes, jf. §71 i Lov om forurenede jord. Arbejdet kan genoptages, når Region Syddanmark og kommunen i fællesskab har vurderet, på hvilke vilkår projektet kan forsætte.

Museumsloven

Odense Bys Museer oplyser, at der i området findes spor af såkaldte

jordfaste fortidsminder. Vest for området er der tidligere foretaget arkæologiske undersøgelser. I den forbindelse blev der udgravet en gård fra yngre jernalder (400 e. Kr.) samt en samtidig grav og et bredt grøft forløb, som er dateret til ældre jernalder. De jordfaste fortidsminder er ikke afgrænset mod øst, og formodes at forsætte ind på lokalplanområdet, da de topografiske forhold ikke ændrer sig væsentligt. Det vil være sandsynligt, at her også findes jordfaste fortidsminder. Derfor opfordres der til, at bygherre får lavet forundersøgelser på området. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

Vandløbsloven

I området findes der forskellige drænledninger. Bygherre skal derfor, inden der påbegyndes byggemodning, undersøge drænforholdene samt planlægge og projektere, hvordan eventuelle eksisterende drænledningers funktion opretholdes eller erstattes af andre afvandingsledninger. Ændring af eksisterende drænledninger kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Redningsberedskabet indsats-, adgangs- og tilkørselsmuligheder

Redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygninger, også i byggeperioden.

Der skal sikres adgang for redningsberedskabets køretøjer og mandskab i henhold til Odense Brandvæsens adgangsforhold, som kan ses hos Odense Brandvæsen på www.odense.dk/brand.

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At sikre, at bebyggelsen tilpasses terrænet, samt sikre afstand til Lindved Å.
- At sikre områdets fælles grønne friarealer i udformning og landskabskarakter som engareal med plads til ophold, boldspil og leg, samt offentlig adgang til områdets rekreative arealer.
- At sikre boligvejens udformning med en beplantning, som giver vejen en meget frodigt karakter.
- At sikre den regionale cykelstis passage igennem området.
- At sikre støjafskærmningsforanstaltninger for støjen fra bus-holdeplads, knallertbanen på Teglværksvej og jernbanen, samt vibrationer herfra.

2. Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 17eu, 17ev, 13k, 13d, 13g, 13e, og en del af 183a af Ejby, Odense Jorder, samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2** Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Dog ligger matr. nr. 183a, Ejby, Odense jorder. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3. Anvendelse

- 3.1** Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder, som vist på kortbilag 2.

- 3.2** Delområde **B1**: Området må kun anvendes til boligformål i form af åbent-lavt byggeri, såsom parceller og dobbelthuse.

Delområde **B2**: Området må kun anvendes til boligformål i form af enten åbent-lavt eller tæt-lav byggeri. Der er mulighed for at opføre et fælleshus til områdets beboere.

Delområde **B3**: Området må kun anvendes til boligformål i form af eksisterende og nyt åbent-lavt byggeri.

Indenfor delområde B1-B3 kan der tillades liberalt erhverv under forudsætning af:

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, ud over hvad der kan etableres på selve grunden.
- at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres,
- at det ikke er til gene for omgivelserne.

Delområde **F1-F4**: Området må kun anvendes til friareal til brug for rekreative formål, samt tekniske anlæg, såsom regn-

Bestemmelser

vandsbassiner .

Delområde **SB**: Området kan bruges til støjafskærmende foranstaltninger samt anlæg til brug for dette.

4. Udstykning

4.1 Udstykning skal ske som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3a+b.

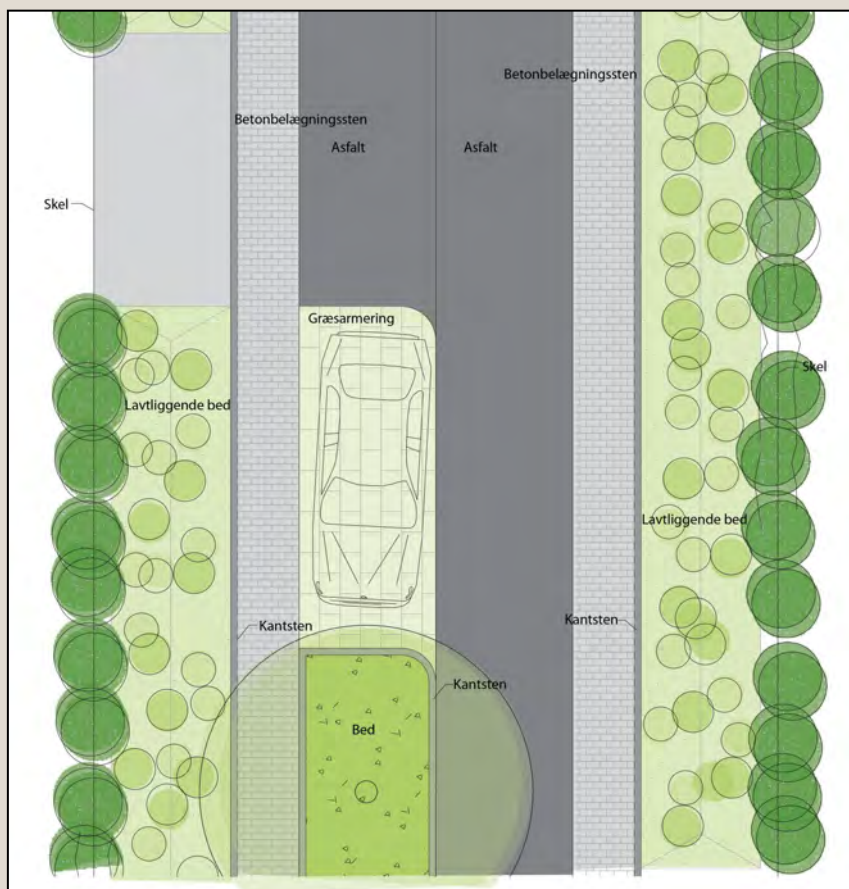
4.2 Delområde B1– B3 skal udstykkes med en grundstørrelse mellem 400-800 m². I delområde B2 kan der yderligere udstykkes i forbindelse med tæt-lav bebyggelse. Dette skal ske efter en samlet plan. Ved yderligere udstykning af tæt-lav byggeri skal det være med grundstørrelser mellem 200-350 m².

5. Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Herlufs Trolles Vej og Avlskovvej, som vist på kortbilag 2. Der er ikke mulighed for gennemkørsel i bil imellem de 2 veje.

5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på kortbilag 2.

5.3 Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.



Planudsnit for boligvejen fig. 1



Fotos som viser det frodige udtryk som ønskes langs boligvejene, reference fra en udstykning i Tyskland



Hjerterbladet el



Blommebladet tjørn

Fordelingsvejen

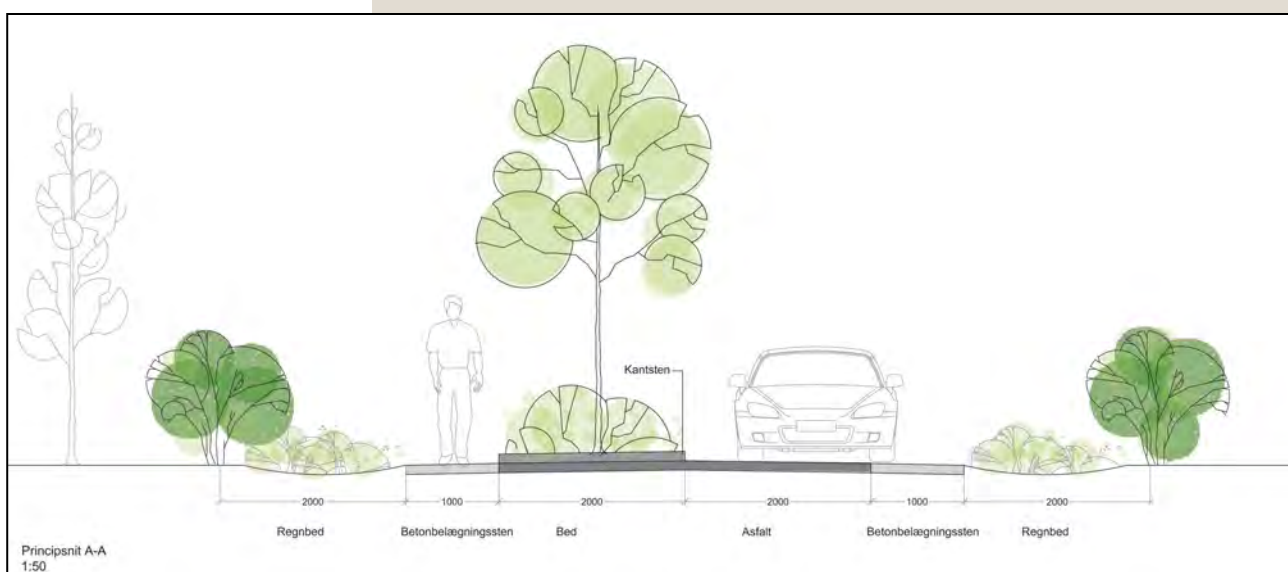
- 5.4** Fordelingsvejen udlægges i 12 meters bredde og anlægges med 5 meter kørebane og 2,5 meter fællessti (cykelsti og gangsti) i hver side. Fordelingsvejen indrettes til færdsel for både gående, cykler og biler. Der anlægges fartdæmpende foranstaltninger i form af heller skiftevis i kørebanelens udlæg.
- 5.5** Fordelingsvejens kørebane og cykelsti udføres i asfalt med et niveauspring på min. 5 cm op til cykelstien. Niveauspringet udføres med enten en kantsten eller granit brosten. De fartdæmpende heller beplantes med græs, buske eller stauder. I hellerne mod syd og vest plantes et solitær opstammet træ pr. helle i max. 10 meters højde, evt. af arten hjerterbladet el eller blommebladet tjørn.

Boligvejen

- 5.6** Boligvejen udlægges i 10 meters bredde og anlægges med 6 meters kørebane. Boligvejen indrettes til færdsel for både gående, cykler og biler. Der anlægges fartdæmpende foranstaltninger i form af heller skiftevis i kørebanelens udlæg. Se fig. 1 og 2
- 5.7** Boligvejen skal udføres i asfalt med en belægning af betonsten, klinker eller tegl 1 meter i hver side af kørebanelen. Parkeringspladser anlægges med en markering af betonsten, klinker, tegl eller græsarmering. Der etableres en rabat med lavlæggende bede i en bredde på 2 meter. Se fig. 1 og 2.
- 5.8** De fartdæmpende heller beplantes med græs, stauder eller buske. I hellerne mod syd og vest plantes et solitær opstammet træ pr. helle, af arterne hjerterbladet el eller blommebladet tjørn, som kan blive op til max.10 meters højde. Kanten kan etableres med granit, brosten eller corten stål.

Stier

- 5.9** Gangstier i friarealerne udlægges i 3 meters bredde og anlægges med 2 meters befæstelse, der understreger den landskabelige karakter, såsom grus eller stenmel .



Principsnit for boligvejen fig. 2

Bestemmelser

- 5.10** Gangstier imellem boliger udlægges med en minimumsbredde på 3 meter, og befæstes med 2 meter med enten betonsten, klinker, grus eller stenmel.

Parkering

- 5.11** I delområder B1 og B3 udlægges areal til 1½ p-plads pr. bolig. Der skal minimum anlægges 1 p-plads på egen matrikel. Resten udlægges som fælles parkering i forbindelse med de fartdæmpende heller eller på pladserne/vendepladserne.
- 5.12** I delområde B2 ved anlæg af åben-lav bebyggelse følges bestemmelse 5.11, ved tæt-lav bebyggelse udlægges 1½ p-plads pr. bolig. Parkering udlægges som samlet parkering, som vist på kortbilag 3b.
- 5.13** I delområde B2 ved tæt-lav byggeri skal der etableres cykel-parkering i overensstemmelse med kravene:

For boliger generelt: 3 stativer pr. 100 m²

For ungdomsboliger: 1 stativ pr. bolig

Min. 50 % af cykelstativerne for den enkelte bygning skal være overdækkede.

Pladserne/vendepladser

- 5.14** I delområder B1- B2 indrettes der vendepladser/pladser for ende af alle boligveje. Pladser indrettes med mulighed for parkering og leg.
- Pladser i områder med åben/lav byggeri, anlægges i asfalt, og afskærmes med et grønt bed, hvor der plantes små grupper af træer af arterne hjertebladet el og blommebladet tjørn.
- 5.15** P-pladser i den tæt/lave bebyggelse skal begrønnes med enkeltstående træer af arterne hjertebladet el eller blommebladet tjørn.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

- 6.1** I forbindelse med grundenes indretning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Det naturlige terræn skal bevares indenfor 1 meter til skel, og der må ikke bruges støttemure til terrænregulering.
- Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes redegørelse for terrænændringer i forbindelse med nyt byggeri.
- 6.2** Bebyggelsen må max opføres i 1 etage med en facadehøjde på max. 3,5 meter. Der kan etableres kældre.
- 6.3** Tekniske installationer skal udformes som en integreret del af bygningen. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tagfladen, skal disse samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket.

Der kan ikke bygges højere end 1 etage, da det ikke er muligt at afskærme for støjen.

Delområder B1

- 6.4** Der må etableres fritliggende en-familiehuse, dobbelthuse (sammenhængende over skel eller boliger med sammenhængende garager). Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30. Fælles friarealer kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.
- 6.5** Skuer, garager, carporte og sekundære bygninger må ikke ligge tættere end 2,5 meter på vejskel.

Delområde B2

- 6.6** Såfremt B2 udstykkes til åben-lav, skal det ske efter bestemmelser 6.4 til 6,5 og ved tæt/lav efter bestemmelser 6.7 til 6.11.
- 6.7** Bebyggelsen må for den samlede storparcel ikke overstige 25 i bebyggelsesprocent. Der skal udlægges et friareal som vist på kortbilag 2 (tæt-lav) svarende til 55 m² pr. bolig .
- 6.8** Beboelsesbygninger skal være sammenbyggede med 2-3 boligheder med en max. længde på 30 meter. Herefter skal der være et ophold på minimum 3 meter.
- 6.9** Bygninger skal placeres i byggelinjen langs Herluf Trolles Vej og lokalplanområdets skel mod vest. Se kortbilag 2.
- De sammenhængende boligstænger, som ikke placeres i byggelinjerne, placeres således, at de har en minimum indbyrdes afstand på 3 meter og facadelinjen forskydes minimum 2 meter.
- 6.10** Boligerne skal etableres med fremspring eller karnapper på minimum 1 meter. Fremspringet og karnappen må max fylde en 1/3 del af boligens facadelængde.
- 6.11** Skure og sekundære bygninger må max. fylde 1/4 af facadens længde.

Delområde B3

- 6.12** Der må etableres fritliggende enfamiliehuse. Bebyggelsesprocent for den enkelte grund må ikke overstige 30.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

- 7.1** Tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer, dog undtaget solceller og/eller solfangere, der tillades, såfremt disse integreres i bygningens arkitektur eller opstilles således at helhedsindtrykket bevares.
- 7.2** Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.
- 7.3** Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på bygninger. Paraboler må kun placeres på terræn.

Bestemmelser

Delområde B1

- 7.4 Beboelsesbygninger skal opføres i træbeklædning, natursten eller som muret byggeri og fremstå med blank mur, pudset eller vandskuret. Farvene skal være i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort samt disse farves indbyrdes blanding. Andre materialer kan tillades, hvis de fremstår som pudset. Den klassiske jordfarveskala kan ses på kortbilag 4.
- 7.5 Tage skal udføres med enten tegl, betontagsten, skifer, tagpap, græs eller sedum.
- 7.6 Tage skal udføres med en taghældning imellem 10-30 grader. Undtaget er sekundære bygninger.

Delområde B2

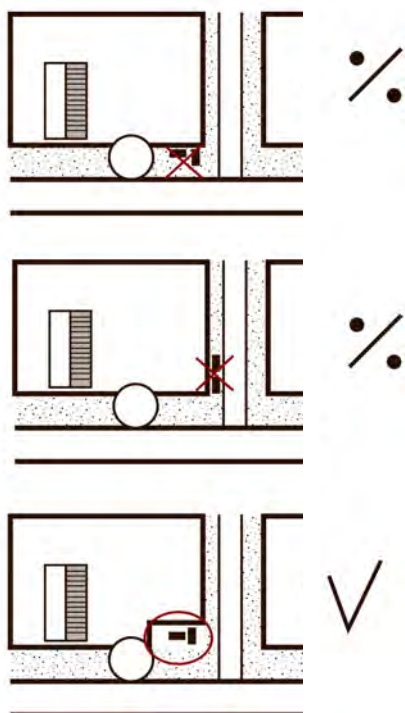
- 7.7 Såfremt B2 udstykses som åben-lav, skal bestemmelserne 7.4 til 7.6 om bebyggelsens ydre fremtræden overholdes og ved tæt-lav efter bestemmelserne 7.8 til 7.11.
- 7.8 B2 skal udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning.
- 7.9 Beboelsesbygninger skal opføres i træbeklædning, natursten eller som muret byggeri og fremstå med blank mur, pudset eller vandskuret. Farvene skal være i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort samt disse farves indbyrdes blanding. Andre materialer kan tillades, hvis de fremstår som pudset. Den klassiske jordfarveskala kan ses på kortbilag 4.
- 7.10 Tage skal udføres med ens tage (sammen tagform, taghældning og tagmateriale) i materialer af enten tegl, skifer, tagpap, græs eller sedum, med en taghældning mellem 10-30 grader.
- 7.11 Skure og sekundære bygninger skal udføres i lette konstruktioner såsom metal påklædt med træplanker eller perforerede metalplader. De må ikke blive dominerende eller være i farvenuancer, der skiller sig ud fra bebyggelsen. Affaldscontainere skal være afskærmede.

8. Skiltning og belysning

- 8.1 Belysning langs områdets veje og på parkeringsarealer skal belyses som downligt med en mastehøjde på max.7 meter.
- 8.2 Belysning af gangstier skal ske med parkarmaturer med en mastehøjde på max. 3,5 meters højde.
- 8.3 Ledninger til belysning af veje, stier og parkeringspladser må kun føres som jordkabler.
- 8.4 Der må kun opsættes skiltning (navn, logo, adresse, åbningstider) for de virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet. Skiltningen må ikke ændre boligområdets karakter, og der må ikke reklameres for produkter.

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

Græs og sedum er beplantningstyper som bruges ved "grønne tage"



Principdiagram for placeringen af transformationer, master og kabelskabe. Fig. 4

9. Ubebyggede arealer

9.1 Der udlægges areal til friarealer (F1, F2, F3 og F4), og til regnvandsbassiner (R1, R2, R3) som vist på kortbilag 2. Alle friarealer skal være offentligt tilgængelige.

9.2 Langs Herluf Trolles Vej skal der udlægges et 5,5 meter afstand til vejskel.

9.3 Den markerede træerække i vejskel på kortbilag 2 skal bevares. De træer, som forhindrer vej og stiadgang ind til lokalplanområdet kan fældes.

Ved fjernelse eller beskadigelse af træer skal disse erstattes af nye træer med et volumen og en karakterer, der i princippet svarer til det oprindelige.

9.4 Såfremt der etableres en afgrænsning mellem private haver og offentligt tilgængelige arealer, skal de etableres enten som levende hegn eller klippet hæk. Hæk og levende hegn skal etableres minimum 30 cm inde på egen grund.

9.5 Befæstigelsesgraden indenfor den enkelte matrikel må ikke overstige 30 %.

9.6 Omkring busholdepladsen på Herluf Trolles Vej skal der etableres en ca. 3 meter høj støjskærmning, enten som støjskærm eller vold. Støjskærmen kan reduceres i højde, hvis en godkendt støjberegning kan dokumentere dette.

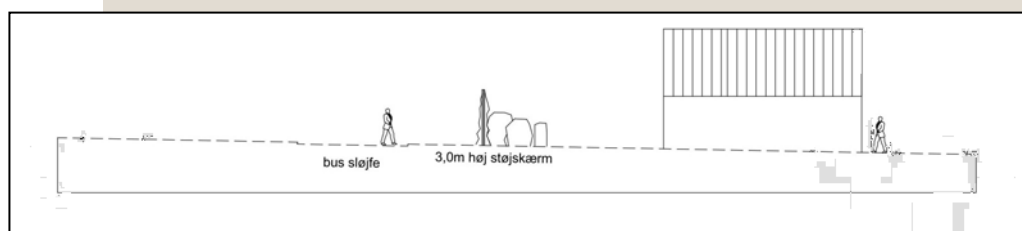
Hvis der opføres støjskærm, skal denne beklædes med lister og begrønnes med en beplantning af stedsegrøn som fx vedbend, vin eller andre klatreplanter. Se principsnit fig. 3.

Hvis der etableres støjvold, skal denne etableres med en max. hældning på 1:3, og udføres med afrundet top. Støjvolden skal beplantes med en blanding af sargentsæble og hvid tjørnebusk eller lignede med men en højde på 1-3 m.

Støjvolden skal holde en afstand til boligskel på minimum 2 meter.

9.7 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

9.8 Transformerstationer, master og kabelskabe skal integreres i bebyggelsen ved at de indarbejdes i indhak eller lommer, sådan at de ikke fremstår dominerende i vejrum, friarealer og stipasager, som vist på diagram, fig. 4.



Principsnit af støjskærmning imellem busholdepladsen og boligerne. Fig. 3

Bestemmelser



Principssnit af lokalparken som viser den nedsænkning terræn. Fig.5

Delområde SB

9.9 Der skal være etableret en 1,6 - 4 meter høj støjskærm langs jernbanen som vist på kortbilag 2. Støjskærmen placeres mellem 6-7 meter fra nærmeste skinne med en skærmvæg som slutter til terræn. Der kan laves terrænændring af jernbanevolden med en forskydning på max. 2 meter af eksisterende jernbanevold.

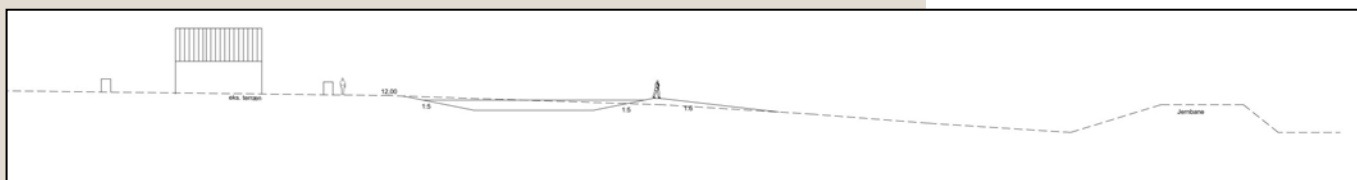
På sydsiden af støjskærmningen skal den eksisterende beplantning bevares, eller der skal beplantes med træer og buske af arterne tjørn, hæg, hylde, mirabel, kræge, slåen, sargentsæble, fuglekirsebær eller lignede hjemmehørende arter.

Friareal F1 (Kvarterpark mod Lindved Å)

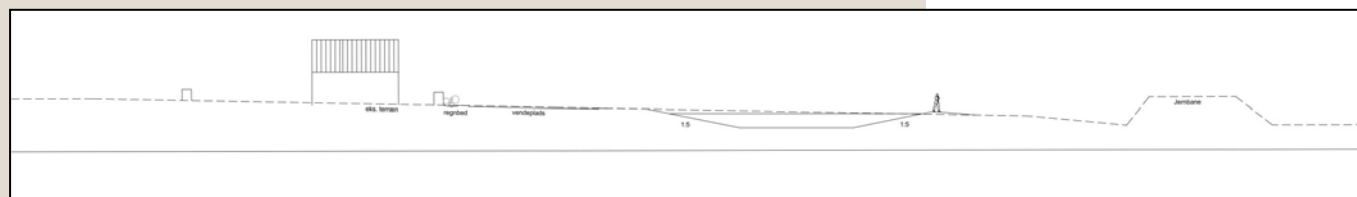
9.10 Friareal F1 skal have karakter af engområde og skal fremstå som naturområde, der skal friholdes for "møblering" ud over enkeltstående bænke. Herudover kan friarealet indhegnes til dyrefolde, dog på max. 1/3 af friarealet. Friarealet skal fremstå som afgræsset areal.

Friareal F2 (Lokalpark grøn kile)

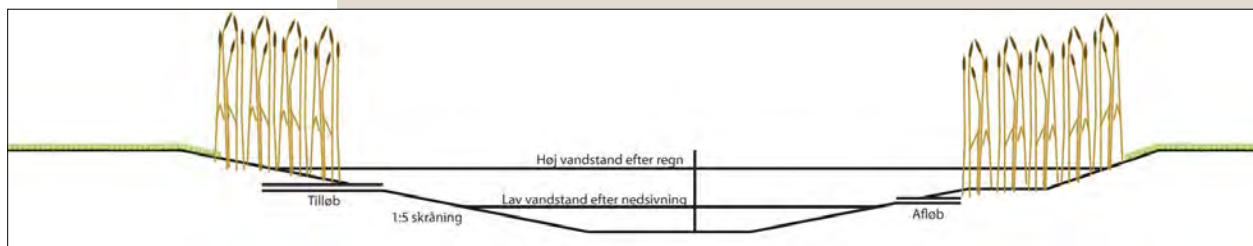
9.11 Friareal F2 skal ud mod F1 have karakter af engområde. Længere inde i bebyggelsen skal området have en mere plejet karakter, hvor friarealet skal indrettes og udformes med mulighed for både boldspil, leg og ophold. Friarealet F2 skal udformes med et nedsænket areal til ekstra volumen til håndtering af overfladevand. Se principssnit fig. 5.



Vest/øst principssnit af regnvandsbassinet i friareal F3. Fig. 7



Nord/syd principssnit af regnvandsbassinet i friareal F3. Fig. 8



Principsnit af vådt regnvandsbassin, fig. 6

- 9.12** F2 skal beplantes med græs. Der skal etableres små lunde af træer af arterne el, tjørn og pil.
- 9.13** Regnvandsbassin R2 skal udformes som et smalt regnvandsbassin, som fremstår som vådeng. Regnvandsbassin R2 skal udformes som "vådt bassin", så det så vidt muligt fremtræder med vandspejl. Regnvandsbassinet udformes med en stigning på max. 1:5, som vist på principsnit fig.6.

Friareal F3(Søområde)

- 9.14** Regnvandsbassin R1 skal udformes som en amøbeform, som lægger sig rundt om bebyggelsen. Se kortbilag 3a. Regnvandsbassinet skal udformes som et "vådt bassin", så det fremtræder med vandspejl. Regnvandsbassinet skal have en variation af brinkernes hældning med den fladeste hældning mod syd. Stigningen må max være på 1:4.se fig. 7 og 8. Der må ikke terrænbearbejdes i en afstand af 3 meter fra de eksisterende matrikelstel.
- 9.15** Regnvandsbassinet skal have en landskabelig karakter, og fremstå som vådeng med naturlig vegetation. På nordsiden af regnvandsbassinet skal plantes en større gruppe med træer til afskærmning mod jernbaneterrænet med hjemmehørende træarter såsom tjørn, hæg, hyl, mirabel, kræge, slåen, sargents-æble, fuglekirsebær. Træer og buske skal holdes i en afstand på 3 meter fra matrikelstel ind til eksisterende boliger.

Friareal F4 (Lille lokalpark)

- 9.16** Friarealet skal have en parklignende karakter med klippet græs og med mindre træer (max 10 meter), som beplantes i små grupper. Træerne skal være af arterne el, tjørn og pil.
- 9.17** Regnvandsbassinet R3 skal have en landskabelig karakter, og fremstå som vådeng med naturlig vegetation, med en max. stigning på 1:5. Regnvandsbassinet skal udformes som et "vådt bassin", så det fremtræder med vandspejl.
- 9.18** De på kortbilag 2 markerede hasselhegn i stel skal bevares, og der skal holdes en afstand på min. 3 meter til bygninger og terrænbearbejdning.

10. Grundejerforening

- 10.1** I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor delområder B1-B2. Formålet er at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier, tekinske anlæg, støjafskærmning,

Bestemmelser

regnvandsbassiner, vådenge og lignende, som ikke vedligeholdes af de respektive forsyningselskaber.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.

Alternativt kan der søges optagelse i eksisterende og godkendt grundejerforening.

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdel af delområderne er taget i brug, eller når Odense Kommune kræver det.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt.

11.2 I delområde SB skal der være etableret en minimum 1,6 meter høj støjskærm langs jernbanen, som vist på kortbilag 2, der sikrer overholdelsen af den vejledende støjgrænse $L_{den} = 64$ dB(A) ved ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

I forbindelse med opsætning af støjskærm langs Avlskovvej skal der sikres vejadgang til de eksisterede boliger.

11.3 Der kan ikke etableres beboelse nærmere end 50 meter fra jernbanens nærmeste spormidte.

11.4 Der skal være etableret en støjafskærmning ved busholdepladsen i delområde B1, som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal udformes således, at der ikke opstår refleksionsstøj mod naboer syd for Herluf Trolles Vej.

11.5 Der skal være etableret støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer, at støjbidraget fra knallertbanen Korsløkkebanen overholder den vejledende støjgrænse for motorsportsbaner på $L_{eq} = 43$ dB(A) for boligområder, ved ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer.

12. Bonusvirkning

12.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1 således, at der inden for lokalplanens landzoneareal kan gennemføres en støjafskærmning, bearbejdning af terræn ved voldanlæg og beplantning langs jernbanes voldanlæg som fastsat i bestemmelse 9.8, uden zonetilladelse efter Planlovens § 35.

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, 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 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 af By- og Kulturudvalget den 11. november 2014.

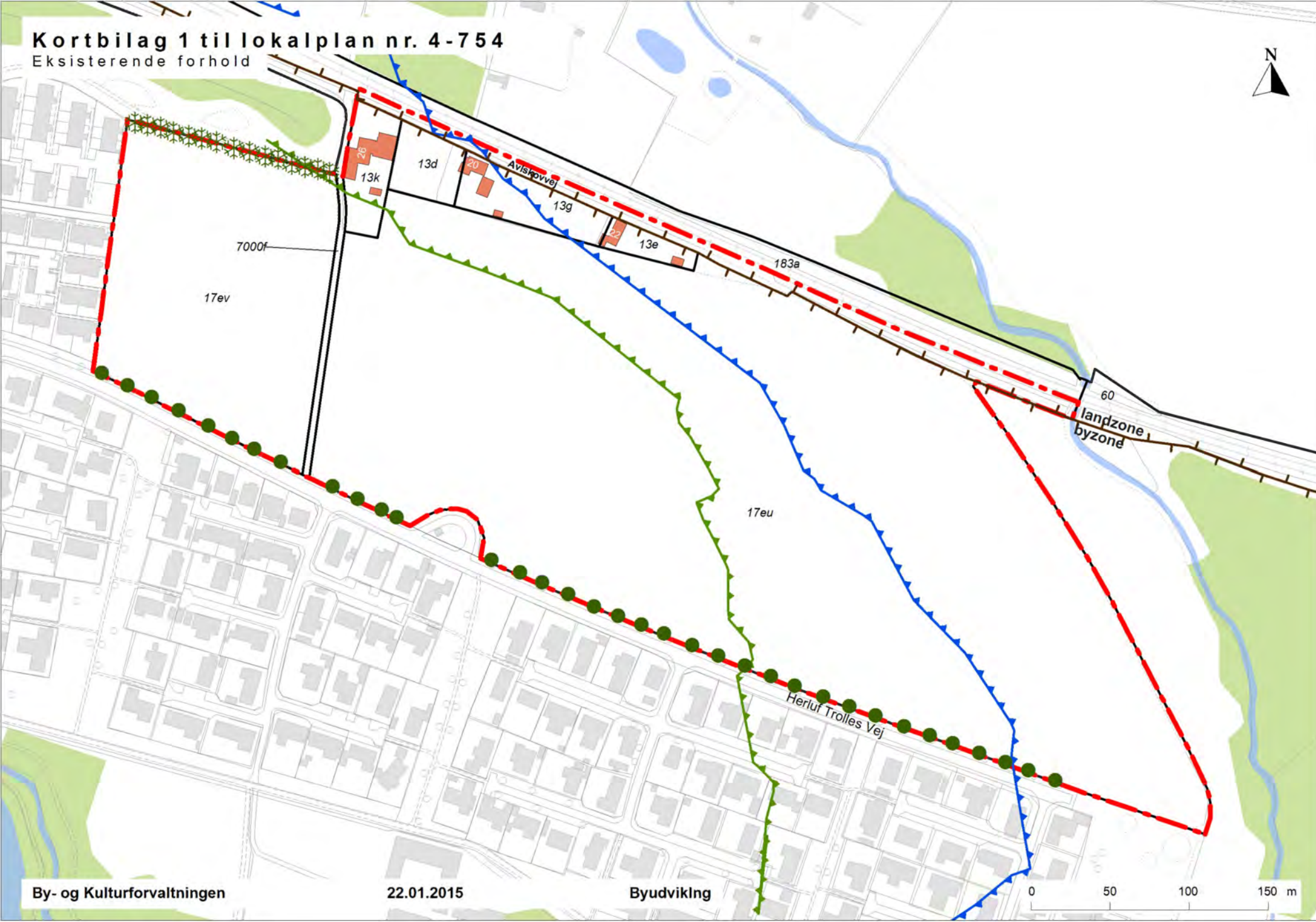
Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra 14. november 2014 til 9. januar 2015.

Lokalplanen endelig vedtaget af Odense Byråd den 3. marts 2015.

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering på www.odense.dk/officielt den 20. marts 2015.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 4-754


Eksisterende forhold




Kortbilag 1 til lokalplan nr. 4-754

Eksisterende forhold

Signaturer:

 Grænse for lokalplanens område

 Matrikelskel

 By / landzonegrænse

 150 m åbeskyttelseslinie

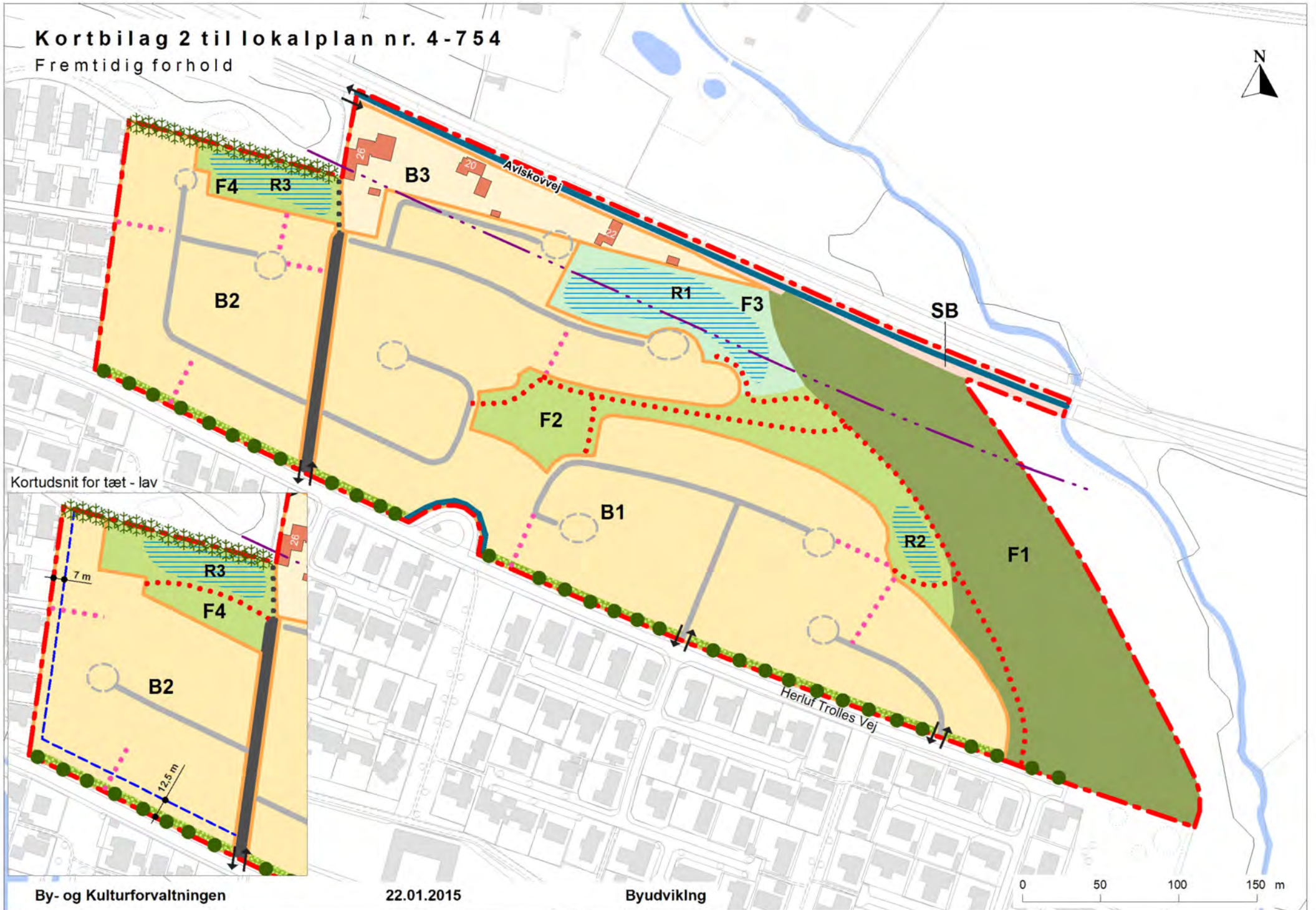
 300 m skovbyggelinie

 Eksisterende hegn

 Eksisterende træække

1 : 3000 Målforshold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 4-754
Fremtidig forhold



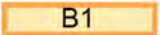
Kortudsnit for tæt - lav



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 4-754

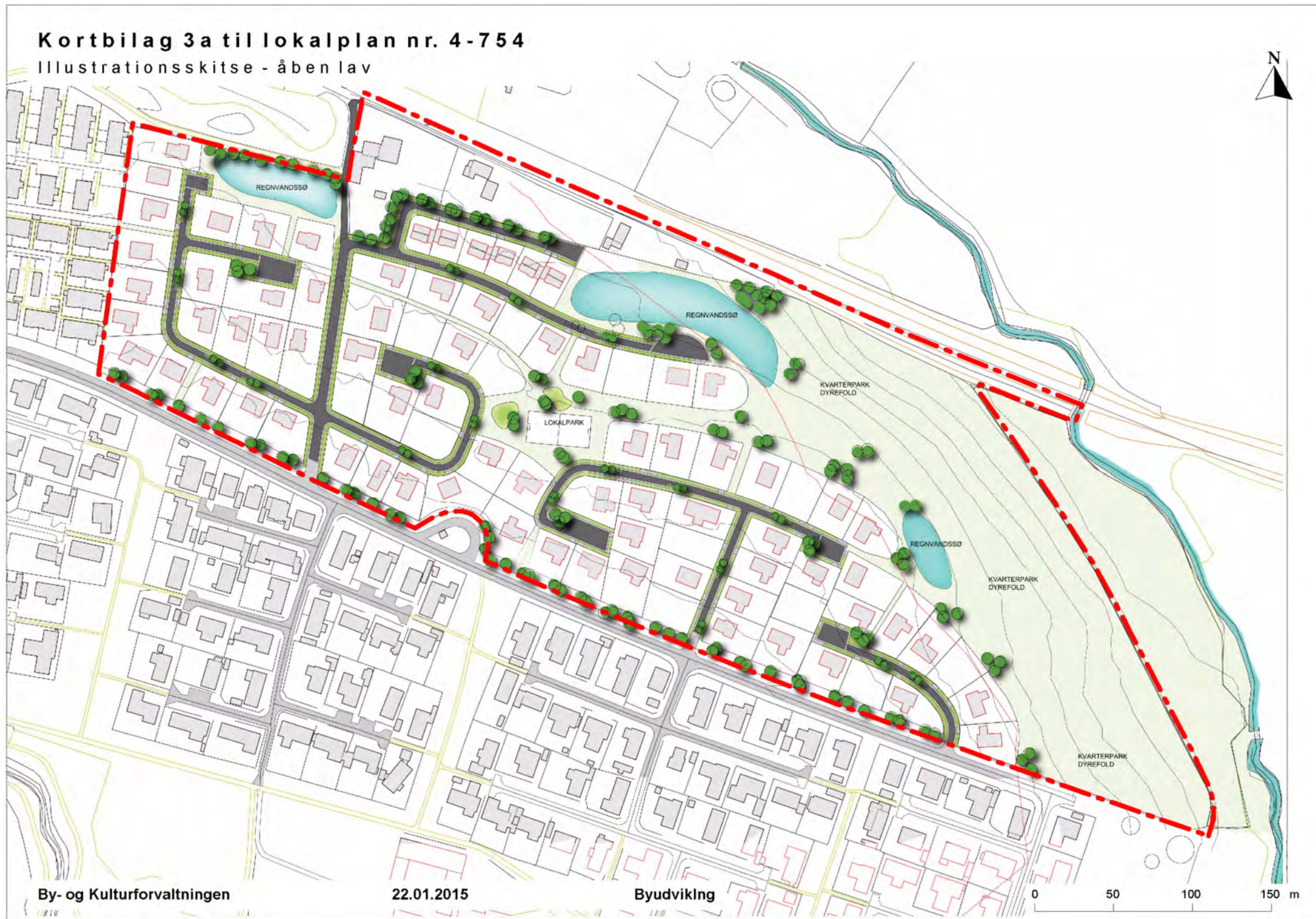
Fremtidige forhold

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Boligområde åben - lav
	Boligområde tæt - lav eller åben - lav
	Eksisterende boligområde åben - lav
	Facadebyggelinie min 7 og 12,5 m fra skel (tæt-lav)
	Støjbelteområde
	Kvarterpark mod Lindved Å
	Lokalpark - grøn kile
	Søområde
	Lille lokalpark med regnvandsbassin
	Eksisterende bebyggelse
	Regnvandsbassin
	Arealudlæg til fordelingsvej med fælles stiforbindelse
	Boligvej - principiel
	Pladser / vendepladser
	Cykelsti
	Gangsti mellem boliger
	Gangsti i friareal
	50 m zone for vibrationer fra jernbanen
	Støjskærm
	Eksisterende hegn som bevares
	Afstandsbælte mod vej
	Bevaringsværdig træække
	Vejadgang
1 : 3000	Målforhold

Kortbilag 3a til lokalplan nr. 4-754

Illustrationsskitse - åben lav



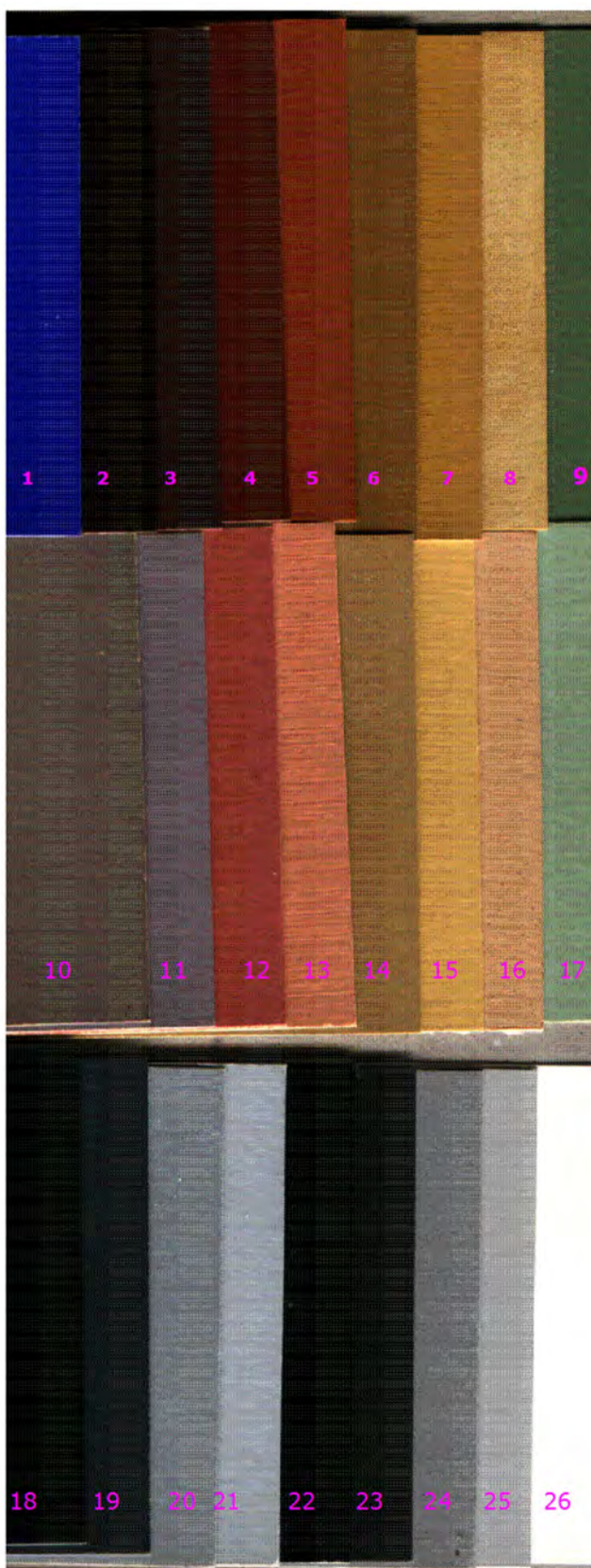
Kortbilag 3b til lokalplan nr. 4-754

Illustrationsskitse - tæt lav i B2



Bilag 4 til lokalplan nr. 4-754

Jordfarveskala



Den "klassiske" jordfarveskala

Da dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort er farvegengivelsen kun vejledende.

Der henvises til de originale farvekort.

Kort 1: Ultramarin er kun pyntelister.

Mættende 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 brændt umbra
- Kort 11: Lys caput mortuum
- Kort 12: Lys oxydrød
- Kort 13: Lys rød okker
- Kort 14: Lys rå siena
- Kort 15: Lys gul okker
- Kort 16: Lys jernvitriolkalk
- Kort 17: Lys grøn jord

Kold gråskala

- Kort 18: Kønrøg, mættet, oprørt i kalkvand
- Kort 19: Mørkegrå, kalktonet kønrøg
- Kort 20: Mellemgrå, kalktonet kønrøg
- Kort 21: Lysegrå, kalktonet kønrøg

Varm gråskala

- Kort 22: Oxydsort, mættet, oprørt i kalkvand
- Kort 23: Mørkegrå, kridttonet oxydsort
- Kort 24: Mellemgrå, kridttonet oxydsort
- Kort 25: Lysegrå, kridttonet oxydsort

Hvidt:

- Kort 26: Hvidtekalk

