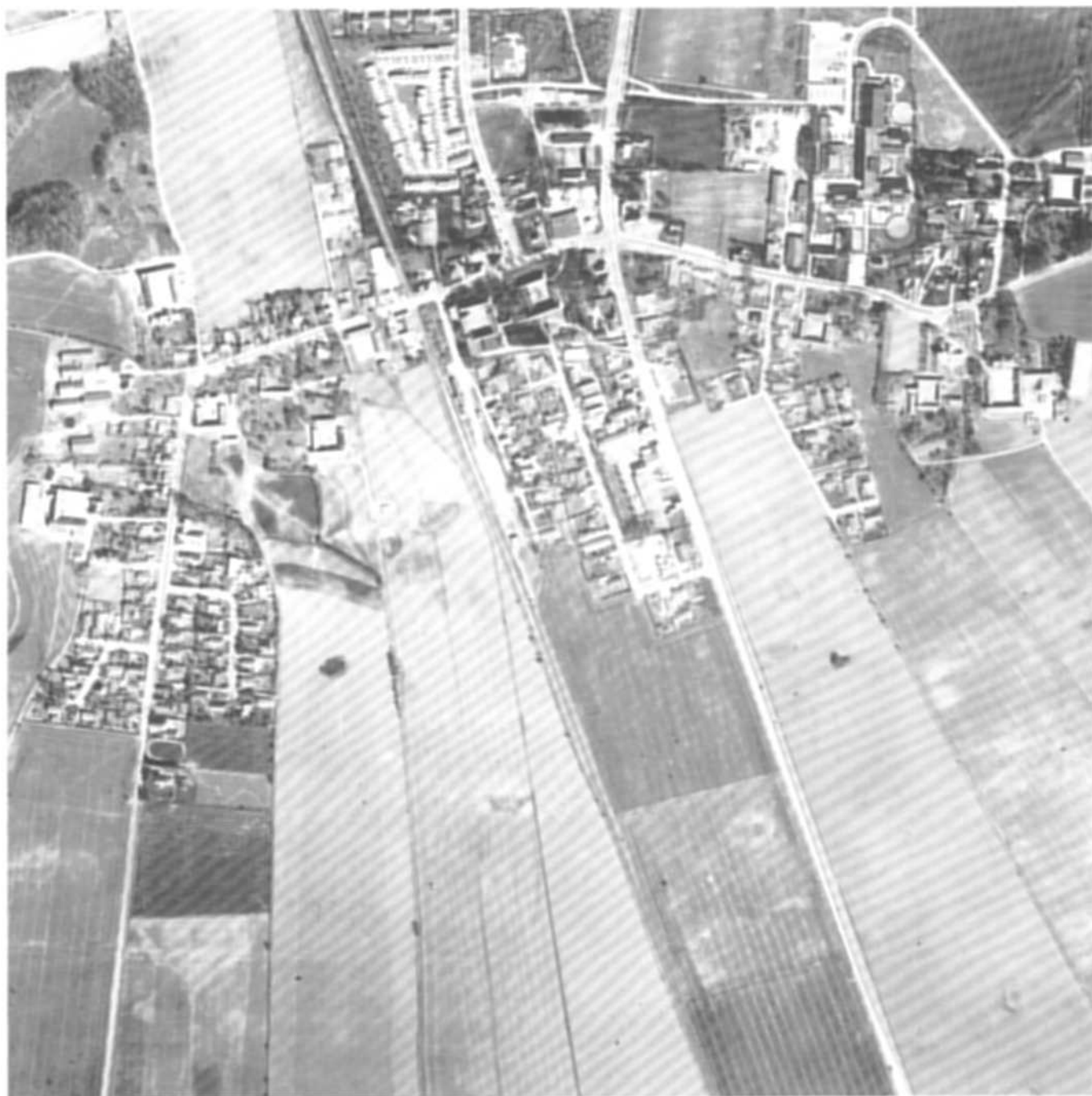


LOKALPLAN NR. 5-417

for Højby Syd I



ODENSE KOMMUNE

Odense Magistrat. 2. Afdeling, Byplan/Arkitektafdelingen 1988

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

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

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

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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens bestemmelser	11
1. Lokalplanens formål	11
2. Område og zonestatus	12
3. Områdets anvendelse	12
4. Udstykninger	13
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .	13
6. Ledningsanlæg	15
7. Bebyggelsens omfang og placering	15
8. Miljøforhold	16
9. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
10. Ubebyggede arealer	17
11. Forudsætning for ibrugtagning ...	18
12. Grundejerforening	19
13. Tilladelser fra andre myndigheder	19
Vedtagelse	20

LOKALPLANENS BAGGRUND

I 1984 udarbejdede Odense magistrat. 2. afdeling en "Byudviklingsanalyse for Odense kommune". Analysen fortæller om forventninger til og realisering af det fremtidige boligbyggeri i Odense kommune.

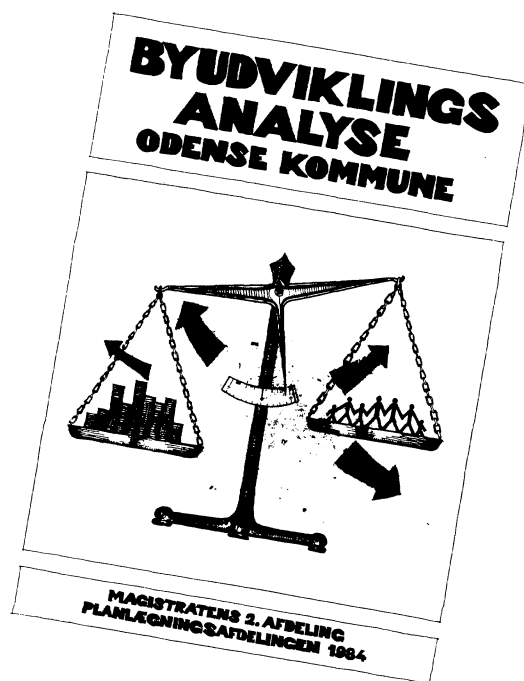
I perioden 1989-1996 skønner byudviklingsanalysen, at der i kommunen vil være behov for arealer til minimum 4800 nye boliger.

Arealerne syd for Højby landsby er i analysen vurderet til at være blandt de bedst egnede til det fremtidige boligbyggeri. I analysen nævnes, at arealerne er placeret nær eksisterende boligområder og ikke kræver store investeringer i byggemodning eller offentlig serviceforsyning. De kommende beboere forventes at blive sikret gode omgivelser, ligesom de ikke vil blive generet af dårlige trafikale forhold eller store afstande til de gængse besøgsmaal, såsom skole, sportsfaciliteter, dagligvarebutikker, institutioner mv.

Boligernes tidsmæssige fordeling søges tilpasset kapacitetsforholdene for Højby Skole og de øvrige institutioner i området.

"Tidsfølgeplanen for udbygning af byzoneområder", som angiver det forventede færdige byggeri, vurderer en udbygningstakt i Højby Syd på ca. 50 boliger pr. år med start i 1990.

Det er i lyset af ovennævnte, at lokalplanen for Højby Syd I skal ses. Lokalplanens overordnede formål er at sikre en hensigtsmæssig arealdisponering for området, som muliggør opførelse af en bebyggelse bestående af tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse samt udlægger arealer til offentlig og privat service og grønne områder.





Luftfoto, der viser hele Højby-området. Billedet er set mod nord. I forgrunden ligger området, hvor der lokalplanlægges.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et areal, som er afgrænset af Højby landsby mod nord, af jernbanen mod vest og af jordbrugsområderne mod syd og øst.

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 17 ha. Fuldt udbygget vil området kunne rumme ca. 300 boliger med tilhørende service.

Lokalplanen udgør 1. etape af hele byudviklingsområdet for Højby Syd. I afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning" beskrives den overordnede disposition for hele Højby Syd-området. 1. etape udgør ca. halvdelen af dette område. Der skal senere udarbejdes en lokalplan for 2. etape, som udgør den resterende del af Højby Syd, dvs. byzonearealerne vest for jernbanen.

En af fordelene ved at dele hele Højby Syd-området op i to etaper er, at det bliver muligt at opfange nye forudsætninger, forventninger og mål,

som således kan indarbejdes i planlægningen for etape 2.

Hele Højby Syd-området skønnes at være fuldt udbygget i løbet af ca. 10 år.

Lokalplanen for Højby Syd I indeholder bestemmelser om, hvordan arealerne skal anvendes, samt mere detaljerede bestemmelser for hvert enkelt af lokalplanens delområder.

Lokalplanen består af tre hovedområder: Boligområder, serviceområder samt grønne områder.

Boligområderne indeholder både karrébebyggelse, randbebyggelse og parcelhusudstyknings til individuel boligbebyggelse.

Der udlægges to serviceområder til offentlig og privat service (daginstitution, kiosk, købmand m.m.).

Ved Brobækvænget mellem Højby landsby og de kommende boliger etableres en kvarterpark. Derudover sikrer lokalplanen lokalparker i umiddelbar tilknytning til boligområderne.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkedes, 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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

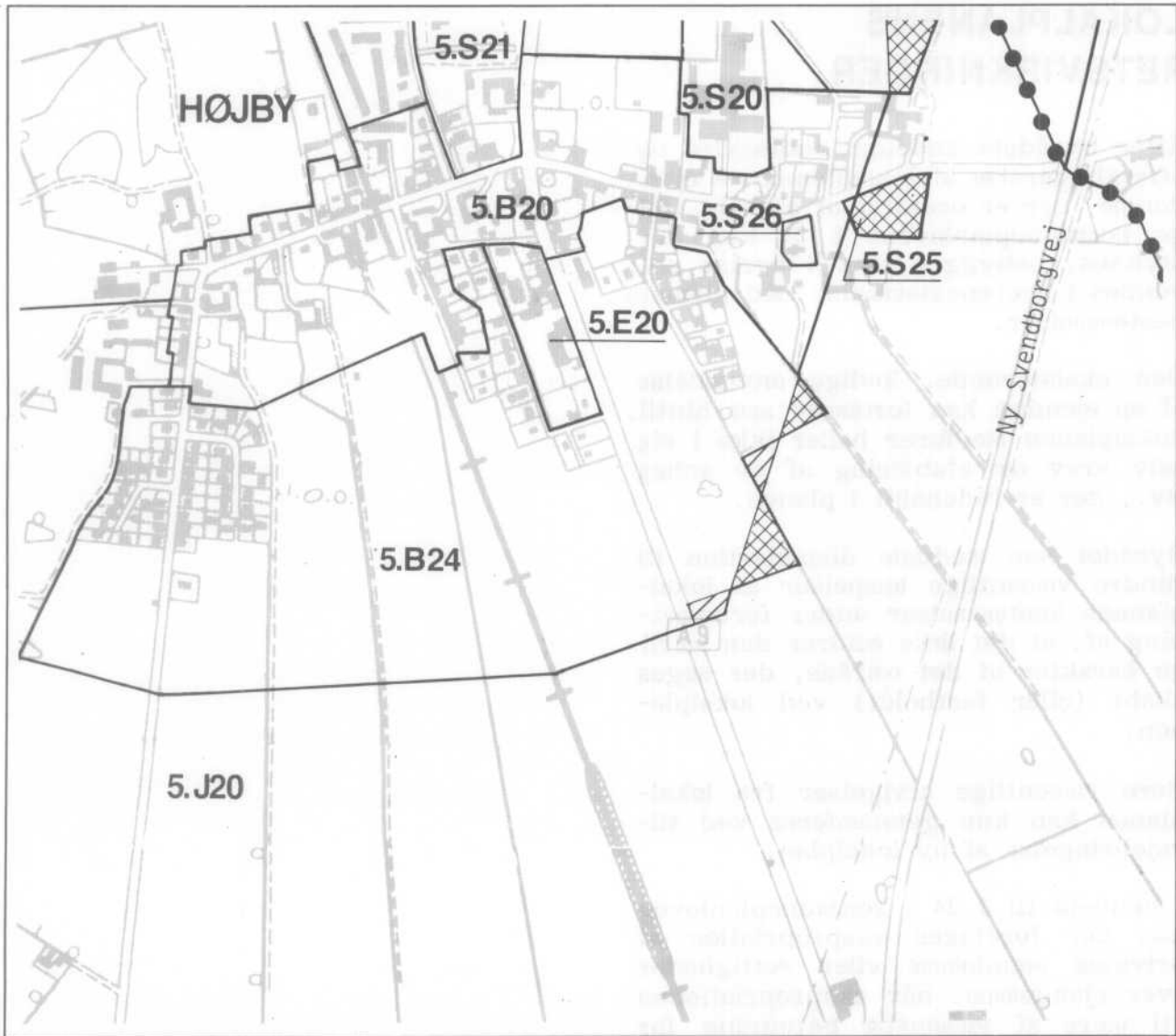
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelser om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retstvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift.

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 planens virkeliggørelse.



Kommuneplanens § 3-rammer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Kommuneplanens rammebestemmelser gælder som grundlag for anden planlægning - herunder også for denne lokalplan.

I kommuneplanen udlægges lokalplanområdet til boligområde (5.B24) og jordbrugsområde (5.J20).

Lokalplanen er i princippet i overensstemmelse med kommuneplanen. Dog sker der en anden regulering af by- og landzonegrænsen, end foreslået i kommuneplanen, samt en ændring af byggemuligheden for bebyggelsen mod Svendborgvej, således at bebyggelsen kan opføres med 3 beboelseslag, og således at bebyggelsen kan placeres tættere på Svendborgvej, hvor der i kommuneplanen var forudsat et beplantningsbælte.

Endvidere placeres det i kommuneplanen nævnte område til privat service nord for fordelingsvejen ved jernbanen.

Ændringerne har medført udarbejdelse af "Tillæg til kommuneplanen nr.5.2". Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter, at tillægget til kommuneplanen vedtages.

Andre lokalplaner

Denne lokalplan støder mod nord op til Højby landsby, hvor der er udarbejdet en lokalplan, som rummer bevarende bestemmelser om landsbymiljøet.

Den overordnede disposition for hele Højby Syd-området lægger vægt på, at

landsbymiljøet ikke belastes af den kommende boligudbygning.

Den overordnede disponering af hele HØJBY SYD-området.

Som tidligere nævnt vurderer "Tidsfølgeplanen for udbygning af byzoneområder" en udbygningstakt i Højby Syd på ca. 50 boliger pr. år. Det samlede antal boliger må forventes at være 500-600. Fordelingen af boligtyper vil være ca. 80% tæt/lave boliger og ca. 20% åben/lave boliger.

Boligerne skal opføres på bar mark, - de skal ikke integreres med en eksisterende boligmasse. Dog vil enkelte af de nye boliger have parcelhusene ved Nr. Lyndelsevej og Brobækvænget som naboer. Landskabet omkring Højby Syd har ingen umiddelbare fordele, som planlægningen skal underordne sig eller kan trække større vekslers på. Terrænet stiger let mod sydvest. Der er ingen skove, lunde eller vandløb/søer i nærheden.

Det er derfor vigtigt at få skabt et boligområde, som fra starten har muligheder for at fungere med egen identitet og social sammenhæng.

Boligerne - både de tæt/lave og åben/lave boliger - er grupperet i enheder, der sammen med de bolignære omgivelser kan danne gode "gadenaboskaber". Gadenaboskaber er det område omkring boligen, inden for hvilket man kender folk og føler et dagligt fællesskab med andre beboere.

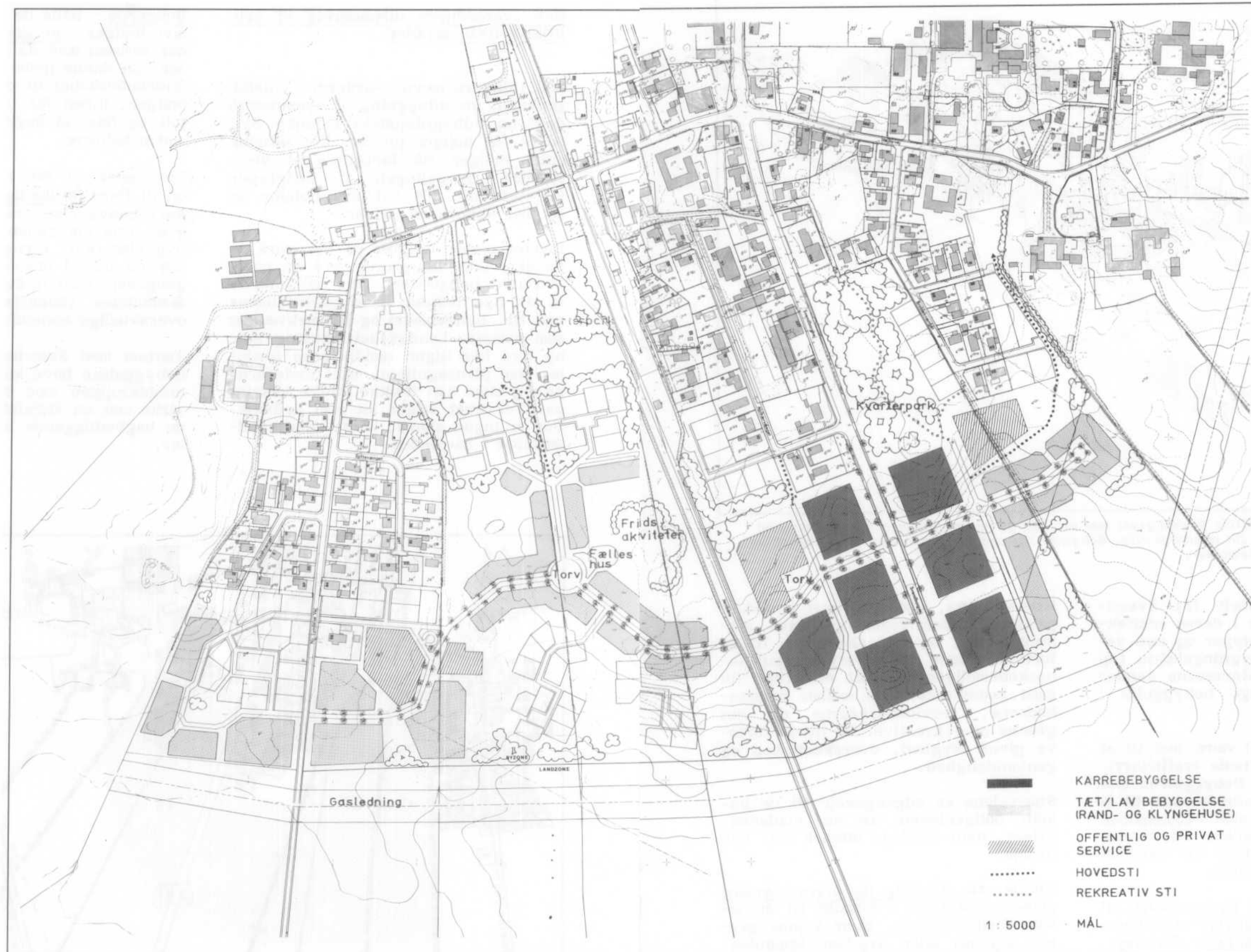
Disponeringen for Højby Syd lægger op til flere forskellige boligtyper:

Karrébebyggelse, tæt/lav randbebyggelse omkring gaden, tæt/lav boligbebyggelse (evt. klyngehuse), som danner en enhed omkring en intern adgangsvej, samt individuelt opførte én-familiehuse (åben/lav), også i små overskuelige enheder.

Tættest mod Svendborgvej skal boligbebyggelsen have karréstruktur. Bygningskroppen mod Svendborgvej skal virke som en støjafskærmende mur for de bagvedliggende boliger og friarealer.



Arealer, der ejes af Odense kommune.





Luftperspektiv over den lokale fordelingsvej mod øst. Boligerne er grupperet i en overskuelig enhed, hvor vejen udgør det offentlige rum. Boligerne har små private haver, som grænser op til de omkringliggende lokalparker.

Karréerne skal specielt fra Svendborgvej være levende i deres arkitektur, gerne med karnapper og med variation i farve og bygningshøjde (op til 3 beboelseslag). Karréerne danner porten til den øvrige bebyggelse i området.

Randbebyggelsen skal være med til at definere den overordnede trafikkorridor gennem området. Bebyggelsen skal være 1½-2 etager og med hensyn til facadelinien mod vejen skal bebyggelsen underordne sig hinanden. En mindre forhøje (ca. 3,5 m dyb) vil være en fordel for gadenaboskabet.

Vejene gennem Højby Syd-området vil være "lokale fordelingsveje" (jf. Odense kommunes retningslinier for vej- og kloakprojekter) med lav trafiklastighed og med opprioritering af fortovene samt "stamveje", som ikke har gennemgående trafik.

De lokale fordelingsveje skal have al-

lébevoksning, som - ud over at det er pænt - understreger gadernes retningsforløb, og der skal være brede fortove - igen for at styrke gadenaboskabsmuligheden, det offentlige liv samt kommunikationen mellem boligenhederne, serviceområderne og det grønne og rekreative. De brede fortove giver tryghed, overskuelighed og genkendelighed.

Stamvejene er adgangsveje til de enkelte boligenheder. De har pladsdannelse, hvor nærleg, bilvask mv. kan foregå.

Arealer til offentlig og privat service placeres centralt i forhold til de lokale fordelingsveje, hvor vejene grænser sig ud eller krydser hinanden. Her vil også være torvemulighed.

Boligenhederne defineres ikke kun ved bebyggelsesstrukturen og vejene, men også ved de grønne områder (lokalparker). Disse kiler sig imellem eller om-

giver boligenhederne og bliver derfor også en del af de bolignære omgivelser.

Lokalparkerne anlægges og vedligeholdes af grundejerne/boligforeningerne. Odense kommune anlægges og vedligeholder de to kvarterparker, som adskiller Højby Syd mod landsbyen. Midt i området udlægges et stort areal til deciderede fritidsformål (festplads, kroket, boldspil eller andet). Et centralt beliggende fælleshus skal rumme de nødvendige faciliteter.

De grønne områder skal etableres med stier, som gør det nemt at komme rundt i hele området. Stierne forbinde også Højby Syd med Højby landsby - specielt centerområdet, Højby Station og Højby Skole - og de bynære landskaber ved Højby Skov, Lindved Å, Volderslev rende m.m.

Miljøforhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser til karrébebyggelsen, som skal sikre, at støjen fra Svendborgvej ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsen og de primære udendørs opholdsarealer. Bestemmelserne knytter sig til bebyggelsens konstruktion og boligindretning.

Lokalplanens byggefelter sikrer, at der ikke er støj- eller vibrationsgener fra jernbanen.

Zoneforhold

Samtidig med lokalplanens vedtagelse vil der ske en justering af zonegrænsen i den sydlige og østlige del af lokalplanområdet. Byzonearealet udvides med ca. 1,7 ha.

Færdselsforhold

Svendborgvej er "primær vej" og er hovedadgangsvej til lokalplanområdet. Det er Odense kommunes mål, at den nuværende trafikmængde skal reduceres, således at den gennemkørende trafik i højere grad benytter Ny Svendborgvej (ring 3). Der skal etableres en rundkørsel, hvor de lokale fordelingsveje udgår fra Svendborgvej. Rundkørslen vil besværliggøre den gennemkørende trafik på Svendborgvej og vil samtidig på en trafiksikker måde binde lokalplanområdet sammen.

Til markering af vejforløbet ønskes der anlagt allébeplantning på strækningen fra Ny Svendborgvej til de bebyggede områder i Højby.

Odense kommune vil i samarbejde med DSB sikre, at den vestgående fordelingsvejs krydsning med jernbanen også sker på en trafiksikker måde.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af linie 2, som har endestation ved centerområdet i landsbyen. Desuden er der stoppested ved Højby Kro, hvorfra skolebus til Tingkærskolen i Birkum også afgår.

Bytrafikken har på nuværende tidspunkt ikke planer om at udvide driften af linie 2 fra den nuværende endestation på Klaus Berntsens Vej til det nye boligområde ved Højby Syd.

Der kan ikke på nuværende tidspunkt tages stilling til, om tilkørslen til den projekterede fordelingsvej skal ske ad Svendborgvej til området ved Nr. Lyndelsevej, eller man vælger at tilkøre ad Højbyvej-Nr. Lyndelsevej til Svendborgvej.

Jernbanelinien Odense-Svendborg har stop ved Højby station.

Skole- og institutionsplanlægning

Lokalplanområdet hører under Højby Skoles distrikt.

Kommuneplanen vurderer, at den kommende boligudbygning i Højby Syd ikke vil ændre væsentligt på antallet af skolebørn. Der bliver derfor næppe ledige klasselokaler, der kan tages i brug til andre formål.

I Højby-området er der i dag tre børneinstitutioner:

Højby Børnehave (2-7årige), Børnecentret Lindegården (3-10årige) og Børnecentret Skovbakken (0-10årige). Hertil kommer et antal dagplejepladser for de 0-2årige.

Kommuneplanen for Højby-Lindved området vurderer, at da antallet af børn vil være næsten uændret de nærmeste år, er der ikke planer om flere børneinstitutioner. Derimod vil der i løbet af 1988 ske en omfordeling af pladserne i de to aldersintegrerede børneinstitutioner.

Der skal etableres en skolepasnings-



Svendborgvej set mod Højby landsby. Forrest i billedet skal den nye rundkørsel etableres.

ordning på Højby Skole (børnehaveklasse til og med 3. klasse), hvor de ældste børn fra de to institutioner flyttes hen, og i stedet sikres flere pladser til småbørnsgruppen i de to institutioner.

Lokalplanen udlægger arealer til bl.a. offentlig service. Her vil der om nødvendigt være mulighed for at etablere en ny børneinstitution.

Tekniske forsyninger

Lokalplanområdet forsynes med el fra EFLA (elforsyningsselskabet for de fynske landdistrikter).

Odense kommunale Fjernvarmeforsyning forsyner området.

Området forsynes med vand fra Odense Vandforsyning.

Afvandingsforhold

Højby Syd I ligger i kloakområde 911-

22. Spildevand fra hele området ledes til den afskærende ledning langs Lindved Å (og videre til Nordøstrenseanlægget). Overfladevand ledes via et regnvandsbassin til Volderslev/Lindved-afløbet.



Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger hovedtransmissionsledningen for naturgas, som løber tværs over Fyn.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om kommuneplanlægning, jf. Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at sikre området til boliger med tilhørende service og grønne områder.

Det er hensigten at skabe et boligområde, der fra starten har mulighed for at fungere med egen identitet og social sammenhæng.

Lokalplanen lægger op til forskellige boligtyper: Karrébebyggelse ud mod

Svendborgvej, tæt/lav randbebyggelse omkring boliggeden ved overgangen til landbrugsområderne samt parcelhuse i de områder, hvor lokalplanen støder op til det eksisterende boligområde i Højby.

Endvidere er det hensigten ved forskellige indgreb og virkemidler at få reduceret trafikmængde og -hastighed på Svendborgvej til gavn for dette lokalplanområde, men også for den øvrige nord for liggende del af Højby.

Ligledes er det hensigten at give såvel den gamle som den nye bydel mulighed for at udnytte hver deres specielle kvaliteter: Skole, fritidsliv, service, værdifuld ældre bebyggelse, grønne områder mv.



Lokalplanområdet øst for Svendborgvej. I baggrunden ses Højby Kirke.

Lokalplanen har til formål:

at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til etageboligbebyggelse (karrébebyggelse), tæt/lav boligbebyggelse, åben/lav boligbebyggelse, offentlig og privat service samt grønne områder.

at sikre, at området får en egen identitet ved udformning og placering af fremtidig bebyggelse langs Svendborgvej og bolig-gaderne samt kraftig markering af adgangsvejene med allétræer, brede fortove mv.

at sikre, at Svendborgvej ændrer karakter fra højhastigheds-gennemfartsvej til en mere rolig bydelsvej ved forskellige indgreb: Rundkørsel, allébeplantning, visuelle signaler, der angiver, at man er i et bymæssigt område.

at sikre ved udlæg af stier og fælles grønne områder, at den gamle og nye bydel bindes sammen.

at sikre, at placering af ny bebyggelse i karréform mod Svendborgvej også virker som støjskærm for opholdsarealer og bagved liggende bebyggelse.

at sikre ved ny beplantning en markering af overgangen fra den nye bydel til landbrugsområderne, jf. kortbilaget 1:2000.

at overføre dele af lokalplanens område til byzone fra landzone.

2. Område - og zonestatus

2.1
Lokalplanens område afgrænses som vist med rød stiplede linie på vedhæftede kortbilag 1:2000.

2.2
Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: del af 4a, 4ar, del af 5ad, 5ae, 6al, 6aq, 6as, 6at og 6av, alle Højby by, Højby samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 17. maj 1988.

2.3
Området ligger både i by- og landzone. Matr. nre. del af 4a og del af 5ad, begge Højby by, Højby er beliggende i landzonen.
Med byrådets offentlige bekendtgørelse

af den vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

2.4

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 1:2000 i følgende områder:

BÅ: Boligformål åben/lav
BK 1-7: Boligformål karrébebyggelse
BR 1-4: Boligformål, randbebyggelse
S 1-2: Serviceformål, offentlig og privat.
K: Kvarterpark
L: Lokalpark

3. Områdets anvendelse

3.1

Område BÅ udlægges til åben/lav boligbebyggelse. Der må på hver grund opføres ét parcelhus i 1½ etage (med udnyttelig tagetage).

Dog må der i området opføres dobbelthuse, såfremt disse fremstår som fritliggende parcelhuse.

3.2

Områderne BK 1-7 udlægges til etageboligbebyggelse. Områderne må maksimalt være i 2 etager.

For områderne BK 1-6 må den del af bebyggelsen, der ligger indtil 50 m fra Svendborgvejs midtlinie opføres i op til 3 etager incl. udnyttelig tagetage (3 beboelseslag).

3.3

Områderne BR 1-4 udlægges til boligbebyggelse i maksimalt 2 etager incl. udnyttelig tagetage.

3.4

Områderne S 1-2 udlægges til offentlig og privat service, dog således at område S 1 fortrinsvis anvendes til privat service - dagligvarer, butikker, mindre kontorer etc., der dækker et lokalt behov.

Område S 2 skal fortrinsvis anvendes til offentlig service, såsom daginstitution, klub etc.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager incl. udnyttelig tagetage.

3.5

Område K udlægges til kvarterpark til bydelens beboere.

Kvarterparken anlægges og vedligeholdes af Odense kommune.

3.6

Område L udlægges til lokalpark.

Området er tilknyttet boligområderne



Lokalplanområdet set fra Brobækvænget. Langs Brobækvænget udlægges arealer til åben/lav boligbebyggelse.

og forventes overdraget til grundejer/beboerforeningerne.

4. Udstykninger

4.1
Udstykninger skal foretages efter principperne i denne lokalplan.

4.2
Områderne BK 1-7 og BR 1-4 kan udstykkes som storparceller. Yderligere opdeling skal godkendes efter en samlet plan for hvert område.

4.3
Områderne S 1-2 kan ligeledes opdeles efter en samlet plan for hvert område.



På disse arealer øst for Svendborgvej etableres en kvarterpark.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1
Som vist på kortbilaget 1:2000 (pkt. A) skal der ca. 550 m syd for Højbyvej-krydset etableres en rundkørsel, der skal etablere hovedadgangen til lokalplanområdet.

5.2
Langs Svendborgvej plantes træer i allé.

5.3
Med tilslutning til rundkørslen (pkt. A) udlægges en fordelingsvej G-F-A-B-C. Fordelingsvejen udlægges i en bredde

på 18 m med en kørebanebredde på max. 6 m. Dog må der på strækningen fra Svendborgvej og mod vest gives mulighed for udvidelse af kørebanebredden til 6,5 m, såfremt bytrafikken skal betjene området. Desuden anlægges brede fortovsarealer i begge sider med mulighed for parkeringslommer (se skitser). Langs vejen anlægges allébeplantning.

5.4

Fordelingsvejens krydsning med Svendborgbanen ved pkt. G er såvel mulig som en krydsning i niveau eller ude af niveau. Dette forhold vil blive

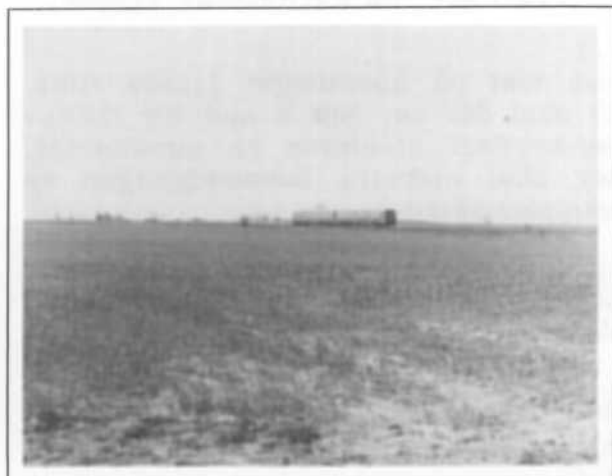
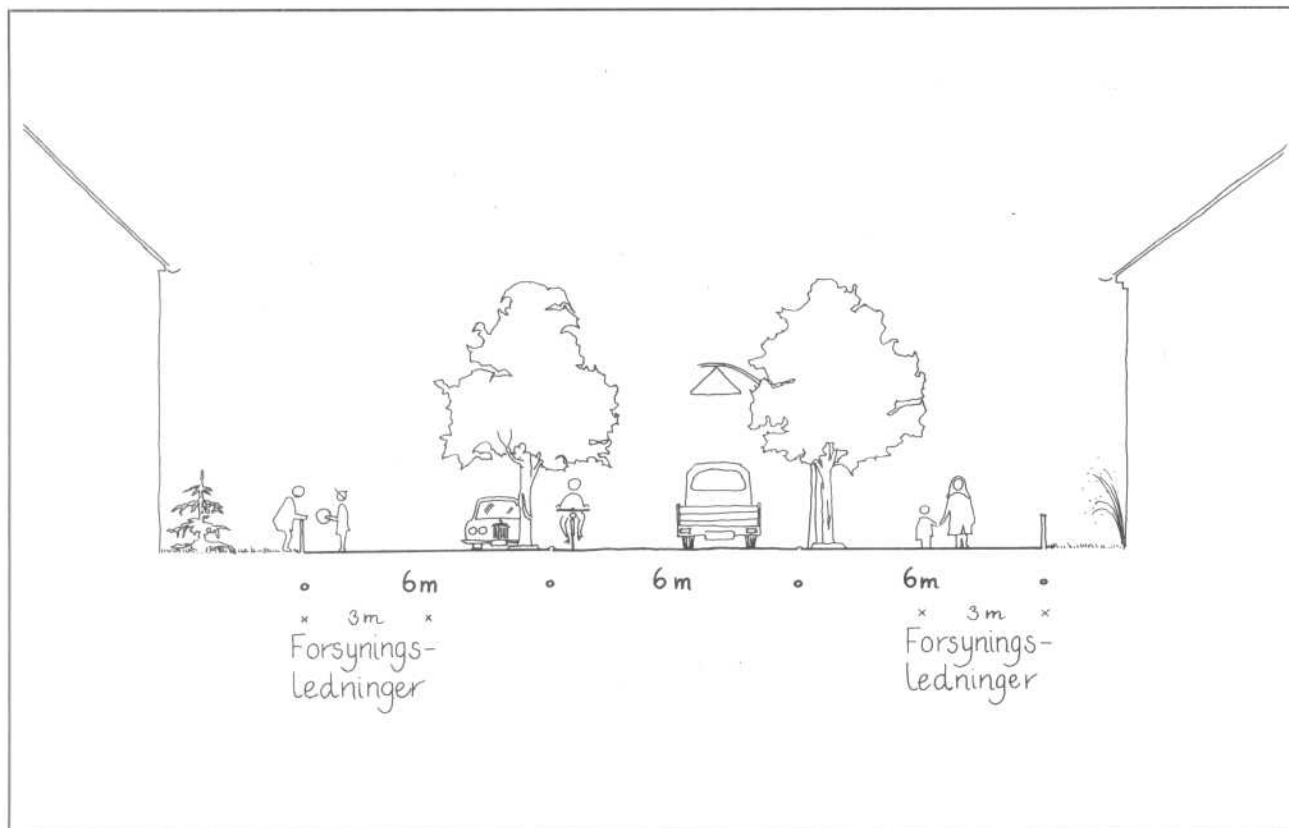
afklaret med en senere lokalplan for området vest for banen.

5.5

Stamvejene F-H, F-I, B-D og B-E udlægges i en bredde på 10 m med en kørebanebredde på 5,0 m.

5.6

Der udlægges følgende hovedstier i området: Strækning a-b, g-h og g-i. Desuden udlægges følgende rekreative stier: Strækning c-d-e og d-f. Hovedstier udlægges i 10 m bredde og befæstes i 3 m bredde. Hovedstierne forsynes med belysning.



Regionaltoget på vej mod Svendborg.

Rekreativ sti udlægges i 3 m bredde og befæstes i 1,5 m med grus.

5.7. Parkeringsforhold

For område BÅ skal der sikres mindst 2 P-pladser på egen grund.

For områderne BK 1-7 samt BR 1-4 skal der udlægges mindst 1½ P-plads pr. bolig på egen grund. For BR-områderne vil det dog for en del af kravet kunne tillades på en del af vejudlægget.

For områderne S 1-2 skal parkeringen sikres på egen grund. Parkeringskravet fastlægges, når den ønskede aktivitet kendes.

6. Ledningsanlæg

6.1

Elledninger, herunder 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 eller kanaler i rækkehusene til forsyning på 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.

Ledningsplacering skal respektere de ledningsfrie arealer, vist på tværprofilerne i afsnit 5.3.

6.3

Offentlige forsyningsvirksomheders gældende leveringsbestemmelser skal respekteres.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25.

7.2

For område BA - åben/lav boligbebyggelse - må bebyggelsesprocenten for hver parcel ikke overstige 25.

7.3

For områderne BK 1-7, BR 1-4 samt S 1-2 skal bebyggelsen placeres inden for de på kortbilaget 1:2000 viste byggefelter.

7.4

Inden for byggefeltet på de nedenfor nævnte områder må der maksimalt opføres:

Område	BK 1:	2900	etagem ²
	BK 2:	2900	etagem ²
	BK 3:	3500	etagem ²
	BK 4:	2900	etagem ²
	BK 5:	2900	etagem ²
	BK 6:	3500	etagem ²
	BK 7:	2200	etagem ²
	BR 1:	1700	etagem ²
	BR 2:	1400	etagem ²
	BR 3:	1100	etagem ²
	BR 4:	2400	etagem ²
	S 1 :	2100	etagem ²
	S 2 :	1800	etagem ²

7.5

Bebyggelsen i områderne BK 1-6 skal trækkes ud til byggefeltets grænse ved Svendborgvej.

7.6

Bebyggelsen i områderne BR 2-4 skal placeres, således at bygningskroppene indgår i en helhed med vejareal og forhavn (se skitse af tværsnit).

7.7

Bebyggelsen i område S 1 skal trækkes ud mod byggefeltets grænse ved torvet samt mod fordelingsvejen G-F og stamvejen F-H.

7.8

Taghældningen skal overalt være mellem 40 og 55°, dog undtaget BA-områderne.

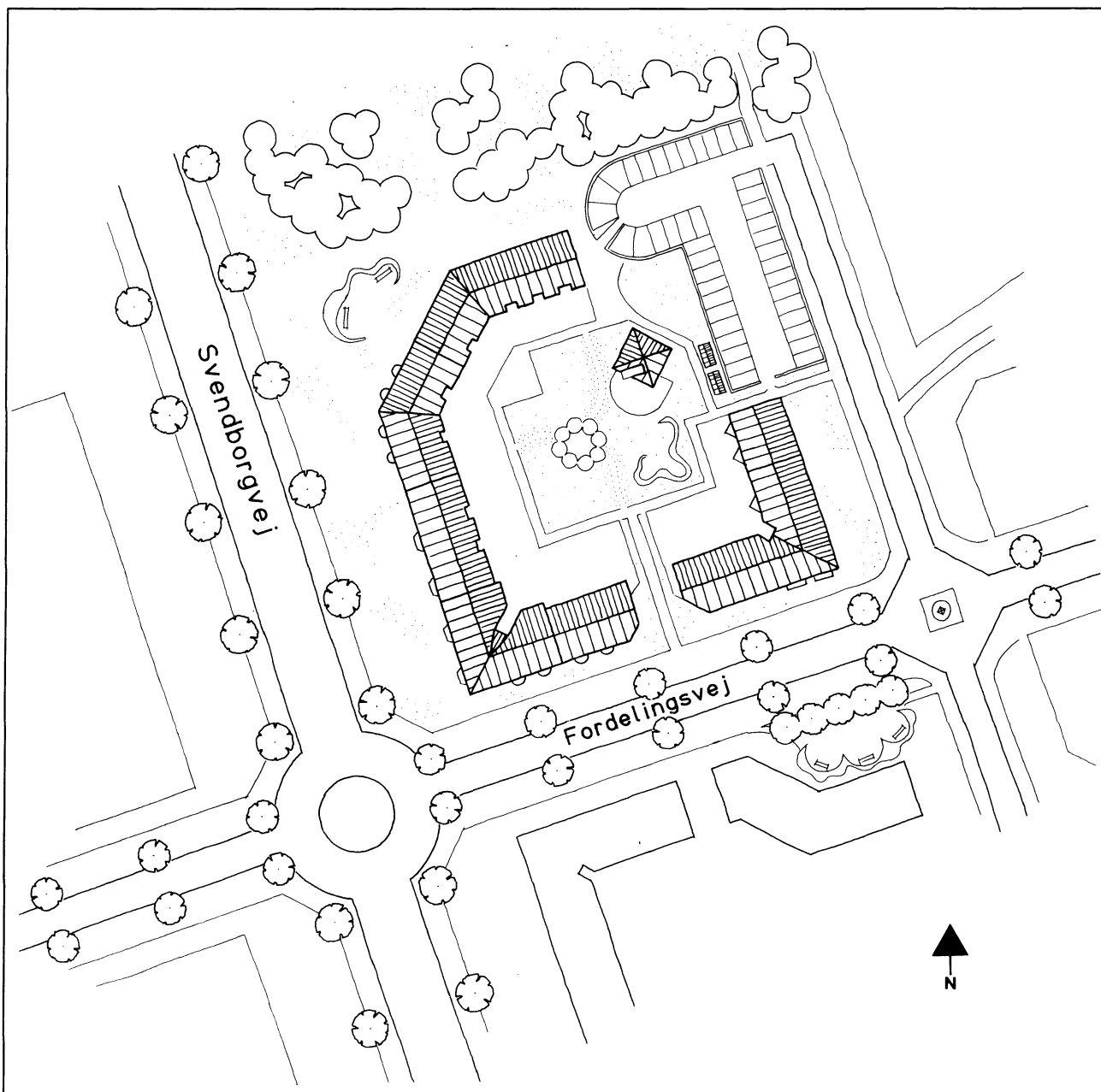
7.9

Ved bebyggelse af områderne BK 1-7 og BK 1-4 skal der redegøres for:

- Bebyggelsens placering, karakter og tilpasning til eksisterende terræn.
- Fællesanlæggenes placering.
- Boligområdets veje, stier og parkeringspladser.
- Disponering, terrænbehandling og beplantning af de rekreative områder - herunder nærlegepladser inden for det enkelte byggefelt.

Der skal vises eksempler på boligtyper og disses eventuelle udvidelsesmuligheder i plan, snit og facade samt perspektiv efter eget valg. Der skal redegøres for forslaget disponering, herunder de synspunkter, der ligger til grund for bebyggelsens udformning, materialevalg, trafikforhold, tilpasning til handicappede brugere.

Bebyggelsesplanerne skal være godkendt og tinglyst, inden byggeriet kan påbegyndes.



Eksempel på karrébebyggelsen

7.10

Inden for lokalplanområdet må der efter Odense byråds nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger og anlæg til fælles formål for områdets beboere.

Hierved skal bygningerne og anlæggene gives en placering, udformning og udseende, der passer ind i området og er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

8. Miljøforhold

8.1

På grund af støj og vibrationer fra Svendborgbanen skal bebyggelsen holdes mindst 25 m fra jernbanesporet.

8.2

Bebyggelsen inden for områderne BK

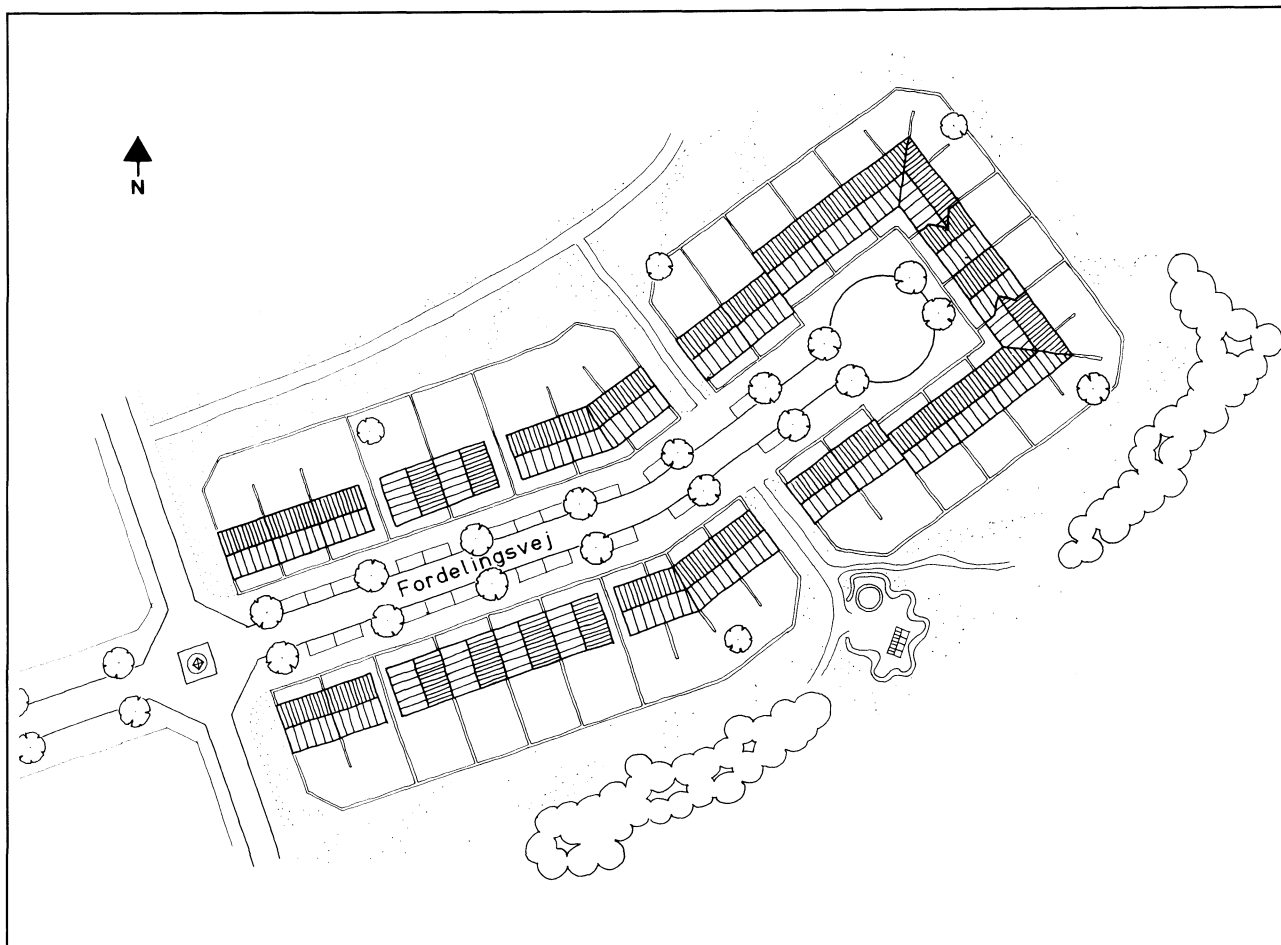
1-6 skal udformes således, at selve bebyggelsen virker som støjskærm mod Svendborgvej.

Bebyggelsen må ud mod vejen opføres i op til 3 etager, jf. afsnit 3.2, således at det tilgodeses, at støjniveauet ved bebyggelsens primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A). Bebyggelsen skal udformes med særlige lyddæpende bygningskonstruktioner, og samtidig skal bygningerne indrettes med de sekundære rum orienteret ud mod støj-kilden.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1

Bebyggelsen i område BK 1-6 skal i forhold til Svendborgvej og fordelingsvejen F-A-B opleves som en by-



..... og på randbebyggelsen

mæssig bebyggelse i kraft af højde, placering og udformning (karré). Karréerne skal være levende i arkitekturen, gerne med facade- og bygningshøjdespring, karnapper, materialevalg og farver.

Karréernes indre, gårdrummene, skal indrettes spændende i samspil med gårdfacaderne og skal være solorienteret.

Hovedadgangen til boligerne skal placeres fra karréernes/gårdenes indre. Gårdene vil være de primære opholdsarealer for beboerne.

I tilknytning til gårdarealerne skal der placeres fælleshuse med aktivitetsarealer, mødelokaler mv.

9.2

Bebyggelsen i område BR 1-4 skal fremtræde som overgang mellem karrébebyggelsen ved Svendborgvej og til landbrugsarealerne syd og øst for bydelen.

Bebyggelsen i område BR 2-4 skal i facade og bygningshøjdespring, materialer, karnapper, kviste og farver medvirke til en understregning af et varieret synsindtryk fra boligvejen.

9.3

Bebyggelsen i område S 1 skal orienteres mod torvet samt mod vejene F-G og F-H med butiksfacaderne.

9.4

Inden for områderne BK 1-7 og BR 1-4 samt S 1 skal farve- og materialevalg for ydervægge, tage osv. fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af bebyggelsesplanerne til områderne.

9.5

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Opsætning af private TV-antenneanlæg på bebyggelsen er ikke tilladt.

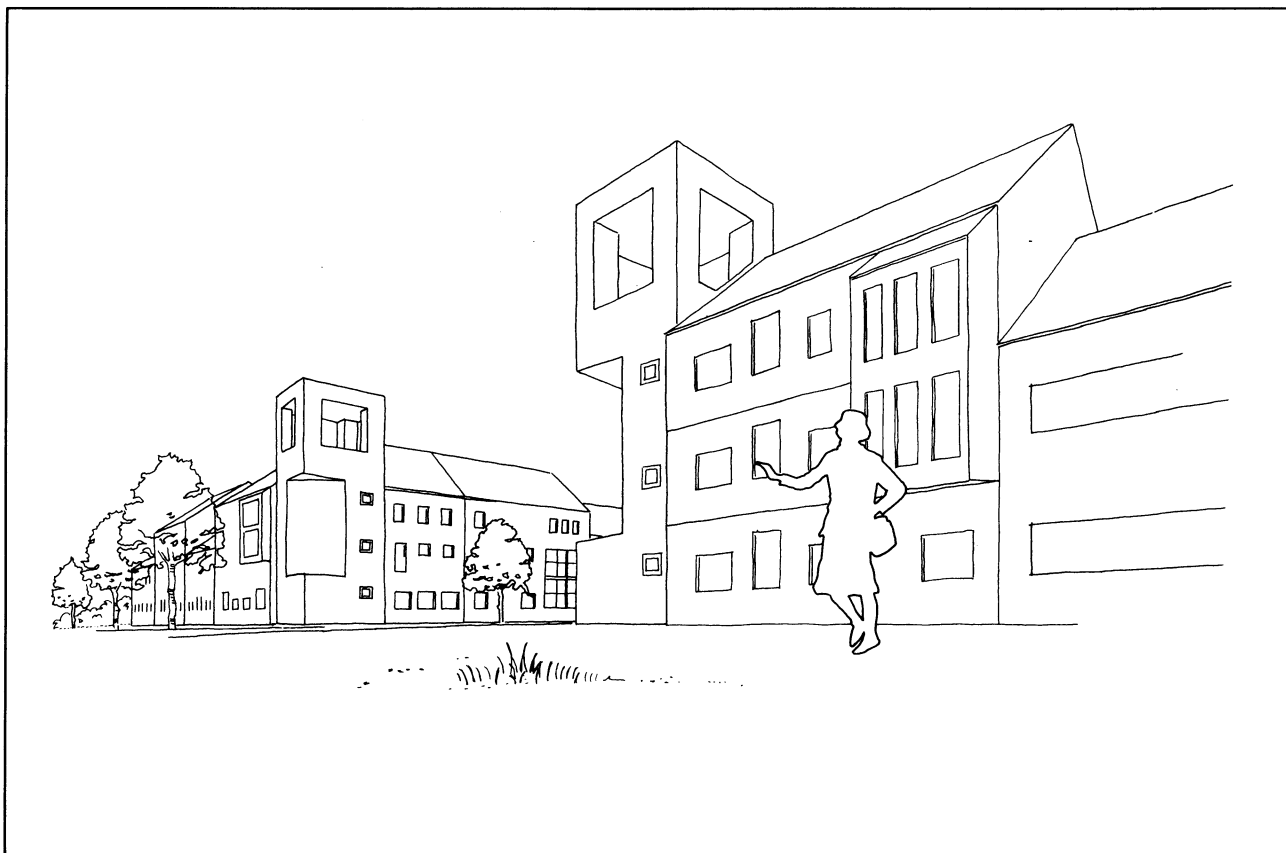
10. Ubebyggede arealer

10.1

De på kortbilagene viste grønne områder må ikke udstykkedes til bebyggelse.

10.2

Inden for lokalplanområdet har den enkelte grundejer hegnspligt mod veje,



Karrébebyggelsen langs Svendborgvej. Omkring fordelingsvejen danner bebyggelsen en port til lokalplanområdet.

stier, grønne områder og offentlige arealer.

10.3

Hegn i naboskel skal etableres efter hegnslovens bestemmelser. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes 30 cm fra skel.

10.4

Den enkelte grundejer har pligt til at ren- og vedligeholde sine arealer (have o.lign) på en sådan måde, at kvarterets præg af en helhed tilgodeses.

10.5

Kvarterparker anlægges og vedligeholdes af Odense kommune. Lokalparker og andre rekreative områder anlægges af udstykkeren/bygherren, som beskytter og vedligeholder disse, indtil de overtages af grundejerforeningen.

10.6

Nyplantning af alléerne langs Svendborgvej og fordelingsvejen foretages af Odense kommune, som ligeledes varetager vedligeholdelsen.

10.7

Langs skellet mod de åbne landbrugs-

arealer skal der etableres en lægiveness beplantning på min. 50% af strækningen langs den enkelte grund. Beplantningens bredde skal være mindst 10 m.

Bygherrerne på de forskellige byggefelter har af helhedshensyn pligt til at samarbejde om udformning af lokalparker og den lægiveness beplantning mod landbrugsarealerne.

11. Forudsætning for ibrugtagen

11.1

Ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes Odense kommunale Fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11.2

Odense byråd kan efter ansøgning tillade, at den enkelte grundejer etablerer supplerende energiforsyning i form af sol-, jordvarme el. lign.

11.3

Kvarter- og lokalparker, områdets opholds- og legearealer samt støjbælter skal etableres og færdiggøres i takt med boligbebyggelsens ibrugtagen.



Bebyggelsens ydre fremtræden samt placering er med til at definere gaderummet. Her ses ven-depladsen i bunden af fordelingsvejen.

12. Grundejerforening

12.1

Der oprettes grundejerforeninger for området, når Odense kommune forlan-ger det. Foreningernes vedtægter skal godkendes af Odense byråd. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningerne.

Disse skal varetage vedligeholdelsen af de fælles grønne arealer, veje, stier, kloakker, støj-, og sikrings-bælter samt i øvrigt varetage medlem-mernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Grundejerforeningerne er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning af foreningens opgaver. Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.

Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på de grønne fællesarealer, støjsikringsbælter og de private veje og stier i udstykningsområdet, såfremt dette kræves af Odense byråd.

Grundejerforeningerne skal stå åben for medlemskab for grundejere i de øv-rige planlagte udstykninger.

13. Tilladelser fra andre myndigheder

13.1

Der må ikke opføres bygninger, der er over 8,5 m høje i en afstand af 300 m fra Højby Kirke.

Afvigelse herfra kræver Fredningsnæv-nets tilladelse.



Det vil være flot med en allébeplantning langs Svendborgvej. Alléen vil være med til at ændre vejens karakter fra at være højhastigheds-gennemfartsvej til at være en mere rolig by-delsvej.

Således vedtaget:
Odense byråd, den 8. juni 1988.

I henhold til § 27 i lov om komune-
planlægning vedtages foranstående lo-
kalplan endeligt.

ODENSE BYRÅD, den 30. nov. 1988.
p.b.v.

sign. Verner Dalskov/Otto Jespersen



KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 5-417



SIGNATURER:

- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- BA BOLIGOMRÅDE, ÅBEN/LAV
- BK BYGGEFELT TIL BOLIGER (KARRÉBYGGELSE)
- BR BYGGEFELT TIL BOLIGER (RANDBEYGGELSE)
- S BYGGEFELT TIL OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE
- K KVARTERPARK
- L LOKALPARK
- A - B - C VEJ
- ADGANG FRA VEJ
- a.....b STI
- ALLEBEPLANTNING
- NY BEPLANTNING
- EKSISTERENDE HEGN
- AREAL, SOM OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE
- GASLEDNING
- 1: 2000 MÅLFORHOLD

Originaltegning i mål 1:2000
 0 50 100 meter