

# LOKALPLAN NR. 6-1034

BELLINGE FÆLLED, BOLIGER/SERVICE - 4. ETAPE  
(BLANDET BOLIG OG ERHVERV)



# Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse .....	1
Baggrund .....	2
Lokalplanområdet .....	3
Formål og indhold .....	5
Forhold til anden planlægning .....	8
Miljøforhold .....	14
Miljøvurdering .....	19
Påkrævede tilladelser .....	20
Lokalplanens bestemmelser .....	21
1. Lokalplanens formål .....	22
2. Område og zonestatus .....	23
3. Anvendelse .....	24
4. Udstykning .....	25
5. Vej, sti og parkeringsforhold .....	27
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	34
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	52
8. Bevaringsværdige bygninger .....	60
9. Skiltning og belysning .....	66
10. Ubebyggede arealer .....	68
11. Grundejerforening .....	78
12. Betingelser for ibrugtagen .....	79
13. Ophævelse af lokalplan og servitutter .....	81
14. Lokalplanens varige retsvirkninger .....	82
Lokalplanens kortbilag .....	83
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	84
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold .....	85
Kortbilag 3 - Strømningsveje overfladevand .....	86
Kortbilag 4 - Illustrationsplan .....	87
Andre planer og projekter .....	88
Klagevejledning .....	89

# Lokalplanens redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning og planlægning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

# Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etablering af boliger til tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt muliggøre detailhandel og en eventuel fremtidig daginstitution.

Planlægningen indeholder fjerde etape af udbygningen af Bellinge Fælled.

Lokalplanen bygger videre på bebyggelsesstrukturerne fra de tidligere etaper af Bellinge Fælled og tager udgangspunkt i principper for bæredygtig bebyggelse i strukturplanen "Bæredygtig bebyggelse i Bellinge".

Odense Kommunes vision for Bellinge Fælled fremgår i strukturplanen "Bæredygtig bebyggelse i Bellinge" vedtaget af byrådet i 2011. Visionen er at skabe en bæredygtig bydel med fokus på minimering af infrastruktur, regnvandshåndtering som et synligt og rekreativt grønt element, øget biodiversitet, minimeret terrænregulering og fortætning.

# Lokalplanområdet

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

## Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område på knap 34 hektar beliggende mellem Assensvej mod syd og Lettebækken mod nord. Mod vest afgrænses området af den allerede bebyggede del af Bellinge Fælled (etape 1-3) og mod øst af marklandskaber og spredt bebyggelse.



*Billedet til venstre viser et af områdets beskyttede diger og kig mod landskabet i nord. Øverst til højre ses fra Bronzevej mod beskyttede diger og beplantning midt i området. I billedet nederst til højre ses bebyggelse i Bellinge Fælleds etape 3. Til højre i billedet ses skråningen som indgår i lokalplanens område for etape 4.*

Området fremstår som åbne marklandskaber med markdrift, let kuperet med højdedrag og lavninger. Området indeholder beskyttede diger med spredt beplantning, der naturligt opdeler området. En mindre sø er beliggende midt i området og er udpeget som beskyttet. Desuden er der i områdets nordlige og østlige del etableret regnvandsbassiner blandt andet i forbindelse med etablering af vejanlæg.

Igennem området løber Bronzevej, der både nu og i fremtiden skal fungere som områdets primære fordelingsvej.



*I billedet til venstre ses der ud over landskabet beliggende nordøst for lokalplanområdet. I forgrunden ses det nordlige regnvandsbassin beliggende indenfor lokalplanområdet. I billedet til højre ses Bronzevej i retning mod Bellinge Fælleds etape 3 og beskyttet dige indenfor lokalplanområdet.*

Centralt i området er to eksisterende gårdbebyggelser. Disse afskærmes af beplantning, der er særligt karakteristisk mod nord, hvor beplantningen er højere og sammenhængende. Gårdbebyggelserne er udpeget som bevaringsværdige med henholdsvis bevaringsværdi SAVE 3 og SAVE 4.

Ved Assensvej/Bronzevej er en mindre bolig beliggende samt dele af områdets støjvolde.

### Fremtidige forhold

Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, der sikrer den videre udvikling af Bellinge Fælled, hvor etaperne 1-3 allerede er opført eller er under opførelse. Supplerende hertil giver lokalplanen mulighed for opførelse af en dagligvarebutik samt en eventuel fremtidig daginstitution, hvis et behov herfor vurderes nødvendigt.

Områdets fremtidige disponering tager afsæt i eksisterende landskabskarakterer ved at bibeholde eksisterende terrænforhold i videst muligt omfang, bevare områdets diger samt større og karaktergivende beplantninger. Dette skal bidrage til områdets grønne kvaliteter, når området udbygges. Områdets vandhåndtering tager ligeledes afsæt i områdets naturlige terrænforhold, således naturlige lavninger benyttes til opsamling af både hverdagsregn og ekstremregn. Disse vil sammen med et system af render, grøfter og lignende strømningsveje sikre, at regnvandshåndteringen bliver et synligt og rekreativt element i områdets fremtidige udvikling. Regnvandshåndteringen vil indgå som en del af områdets friarealer, der både vil indeholde plads til leg, ophold og rekreativitet, og ny beplantning vil supplere områdets eksisterende beplantning med øget variation, biodiversitet og læ.

Områdets bebyggelser vil fremstå med en variation delområderne imellem, mens der inden for udvalgte delområder vil være mere specifikke arkitektoniske udtryk til understøttelse af områdets bæredygtige og grønne profil, herunder for eksempel grønne tage og træ på facader.

Områdets trafik vil håndteres primært via fordelingsvejen Bronzevej, der også betjener etaperne 1-3, der allerede er udbygget eller er i gang med at blive udbygget. Fra Bronzevej etableres mindre boligveje omkring parcelhuse og bilfrie boligkvarterer omkring rækkehusbebyggelser. Centralt igennem området løber en supercykelsti, der indrettes til fællessti for både cyklister og fodgængere. Dette skal understøtte områdets bæredygtige mobilitet og skabe trygge og gode forhold for trafikanter - særligt også de bløde trafikanter.

Etablering af støjvolde langs Assensvej skal sikre, at nye boliger ikke støjbelastes. Støjvolde udformes med et landskabeligt udtryk og vil indgå som en del af områdets grønne struktur.

# Formål og indhold

## Bebyggelse

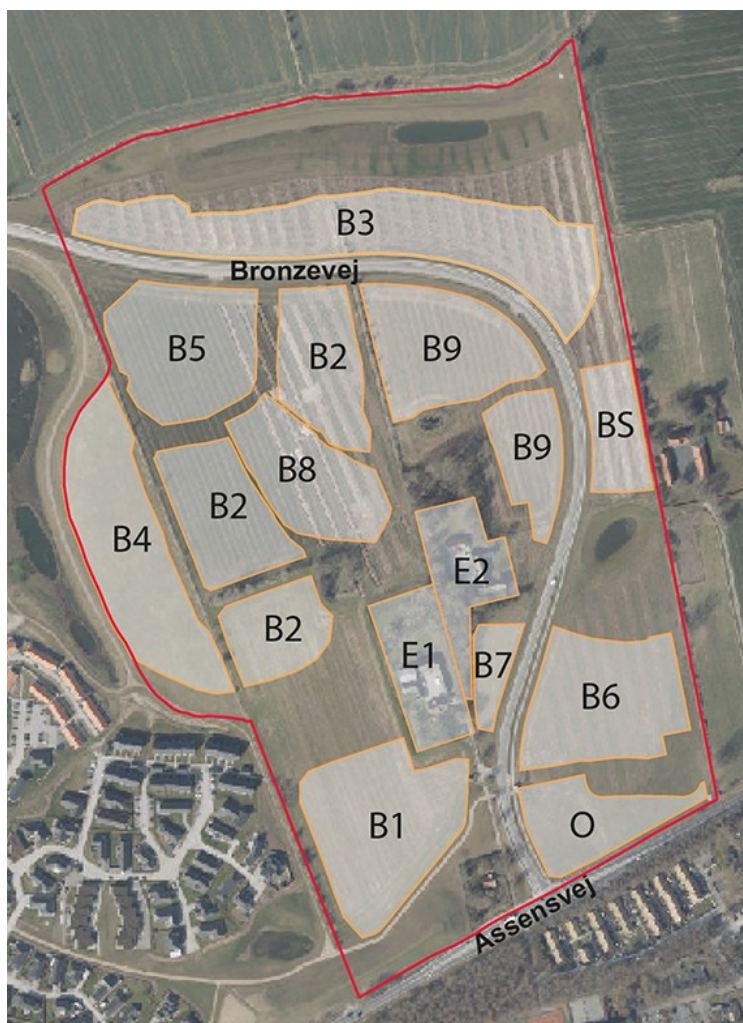
Lokalplanen har til formål at fastlægge ny bebyggelses omfang og placering, så det sikres, at den ny bebyggelse indpasses landskabet.

Herudover har lokalplanen til formål at sikre en arkitektonisk kvalitet i både bebyggelse og uderum i form af principper for facadeudtryk, tagformer, materialer og beplantning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der skabes en variation i bebyggelsen med forskellige boligtyper, der understøtter forskellige boformer.

Området er disponeret således at delområderne har en indbyrdes forskellighed i anvendelser, bebyggelsestyper og facadeudtryk:

- Delområde 0: Anvendelse er til dagligvarebutik, hvor der stilles krav om træfacader, beplantet tag og facadebeplantning.
- Delområde BS: Området kan anvendes til tæt-lav boliger eller offentlig service i form af daginstitution/sundhedsinstitution og lignende. Der stilles krav om træfacader, beplantet tag og facadebeplantning.
- Delområde B1 - B3: Anvendelse er til åben-lav bebyggelse i 1-1½ og 1-2 etager. Her skal bygninger opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten eller som muret byggeri. I delområde B2, må bebyggelse etableres i maksimalt 1½ etage. Dog må bebyggelse etableres i op til 2 etager, hvor der er stor hældning i terrænet, som bygningen skal kunne optage i soklen.
- Delområde B4: Anvendelse er til åben-lav bebyggelse i op til 2 etager. Her gives der mulighed for bebyggelse på store grunde, som skråner ned til området ved regnvandssøen i vest udenfor lokalplanområdet. Grundet store terrænforskelle vil husene blive meget synlige fra de omgivende friarealer. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at bebyggelsen skal placeres øverst på skrånningen, således haverne nærmest de fælles grønne arealer mod vest friholdes for byggeri, og oplevelsen af skrånningen som et landskabeligt element i landskabet bevares. Terrænspring skal optages i soklen. Bygninger skal opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten eller som muret byggeri.
- Delområde B5: Anvendelse er til åben-lav bebyggelse i op til 2 etager. Boligerne skal etableres omkring et fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen. Der kan i det fælles opholdsareal placeres et fælleshus. Bygninger skal opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten eller som muret byggeri. Derudover gives der mulighed for pudset ler- eller halmbyggeri, som et alternativ til mere typisk anvendte facadematerialer.
- Delområde B6 og B7: Anvendelse er til tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager. Bebyggelsen skal fremstå, som områdets 'grønne entre' ved ankomst fra Assensvej og der stilles derfor krav om træfacader, beplantet tag og facadebeplantning.
- Delområde B8 og B9: Anvendelse er til tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager. Bygninger skal opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten eller som muret byggeri.
- Delområde E1 og E2: Eksisterende beboelse med bevaringsværdig bebyggelse, som omfattes af bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.



Oversigtskort over lokalplanens delområder.

For at sikre en tilstrækkelig biofaktor for den enkelte grund, indeholder lokalplanen bestemmelser om, hvor meget den enkelte grund må befæstes med bygninger, fliser og lignende.

En eksisterende bevaringsværdig bygning ved Assensvej må nedrives, således der kan opføres støjvold som skærmning af den ny boligbebyggelse fra vejtrafikstøj fra Assensvej.

#### Trafik og parkering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering af veje og stier, således infrastruktur minimeres, og bæredygtige transportformer for cyklisme og fodgængere understøttes.

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Bronzevej fra Assensvej. Fra Bronzevej sikres vejadgang til de enkelte delområder via lokale fordelingsveje og bolig-gader samt adgang til området vest for lokalplanområdet. Vejadgang til eksisterende boliger indenfor lokalplanområdet skal ske fra den lokale boligvej, som kobler delområde B1, vist på kortbilag 2, på stamvejen Bronzevej.

De lokale boligveje skal etableres med snoede forløb og/eller knæk, således at farten sænkes, og der gives plads til fodgængere og cyklister.

Tæt-lav bebyggelse skal etableres omkring bolig-gader, der indrettes som bilfrie zoner og kun til færdsel for cyklister og fodgængere. Beredskab og renovation skal dog fortsat kunne tilgå det enkelte delområde.

Der skal etableres stier, som sikrer forbindelser på tværs af området og igennem områdets grønne friarealer. Stier skal kobles op på infrastruktur udenfor området såsom busforbindelse ved Assensvej, stier i naboområdet mod vest og en planlagt supercykelsti med adgang fra nordøst. Der gives ligeledes mulighed for opkobling til en mulig fremtidig sti nordøst for området i overensstemmelse kommuneplanens udpeging af hovedstier i grøn-blå struktur.

Parkering skal for åben-lav boliger håndteres på egen grund undtaget parkering i lokalplanens delområde B5, som skal etableres ved indgangen til området, således der gives plads til fælles grønt opholdsareal for beboerne indenfor delområdet. For tæt-lav bebyggelser skal parkering etableres som fælles parkeringsarealer ved indgangen til det enkelte delområde.

### Opholds- og friarealer, beplantning og terræn

Lokalplanen sikrer, at områdets eksisterende landskabsværdier og grønne kvaliteter fastholdes igennem lokalplanens bestemmelser om bevaring af jorddiger, beplantning og etablering af grønne friarealer.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om placering af bebyggelse, veje, stier og grønne kiler med henblik på at sikre adgang og udsyn til landskabet. En sammenhængende grøn struktur igennem området sikrer kig ud i landskabet og rekreative stiforbindelser. Områdets veje nord for Bronzevej er disponeret, så udsyn over landskabet mod nord sikres, og fælles friarealer placeres, så flest muligt får nem adgang til disse.

Grønne kiler igennem området samt disses udformning med beplantning, indretning og stier sikrer områdets rekreative værdi. Bevaringsværdige diger og grønne hegn integreres med områdets friarealer og stiforbindelser, således at de indgår som grønne karakterskabende elementer i planen. Der gives mulighed for enkelte gennembrud af diger, hvor der sker gennemførelse af veje og stier.

Lokalplanområdet er disponeret med afsæt i det naturlige terræn og med fokus på at minimere terrænændringer. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om maksimal terrænregulering på +/- 25 cm, dog må der på fælles arealer terrænreguleres yderligere, hvor dette er nødvendigt for etablering af bassiner, lavninger og render til håndtering af regnvand. Ligeledes må et areal vest for Bronzevej terrænreguleres yderligere for at sikre en jævn stigning i supercykelstiens forløb.

Støjvolde mod Assensvej skal udformes med varieret hældning og form, så de opleves indpasset i landskabet, og skal etableres med græs og/eller insekt- og fuglevenlig beplantning.

### Vandhåndtering

Lokalplanen sikrer, at regnvand håndteres på overfladen i render og veje og føres til regnvandsbassiner og lavninger, hvortil terrænet har sit naturlige fald.

Lokalplanens bestemmelser om indretning af skrånninger på lavninger til håndtering af ekstremregn sikrer en rekreativ brug af disse, da skrånningerne alene oversvømmes, når det regner. Ved ekstremregn fungerer vejene i området som vandveje, hvorfor eventuelle fartdæpende foranstaltninger ikke må hindre vandets veje, jævnfør kortbilag 3.

# Forhold til anden planlægning

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til anden planlægning.

## Kommuneplan 2020-2032

Jævnfør gældende planlov skal kommuneplanen redegøre for håndtering af afværgeforanstaltninger i forbindelse med klimatilpasning. Kommunen udarbejder derfor sideløbende med lokalplanen forslag til kommuneplantillæg nr. 39, der beskriver, hvordan planlægningen sikrer afværgeforanstaltninger i tilfælde af ekstreme regnhændelser af hensyn til områdets sikring mod oversvømmelse.

Ifølge kommunens oversvømmelseskort vises en mindre del af planområdet som værende udsat for opstuvning af vand ved ekstrem regn/skybrud. Ved ekstrem nedbør kan der være risiko for at kloaksystemets kapacitet overstiges, og i disse situationer skal der kunne tilbageholdes 90 mm regn uden mulighed for nedsivning- og/eller afledning til kloak.

Området skal derfor indrettes med mulighed for håndtering af overfladevand, så ekstremregnhændelser med vedvarende regn og koblede hændelser kan imødekommes. Dette skal ske ved, at regnvandet afledes til steder, hvor det gør mindst mulig skade og ikke forværrer forhold i og uden for planområdet.

## Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for etablering af én enkeltstående dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup>.

Planlægningen for butikken medfører ikke ændringer af den eksisterende detailhandelsstruktur.

Butikken skal placeres ved indgangen til lokalplanområdet mod Assensvej med adgang fra Bronzevej, hvormed der sikres tilgængelighed for forskellige trafikarter. Planlægning for butikken medfører ikke ændringer i påvirkningen af bymiljøet.

## Bevaringsværdige bygninger

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Odense. Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jævnfør § 17 i lov om bygningsfredning.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4, optaget som bevaringsværdige.

Indenfor lokalplanområdet er udpeget 3 bevaringsværdige bebyggelser:

- Assensvej 45, beliggende på matrikel 17a, Bellinge By, Bellinge, bevaringsværdi SAVE 3 for stuehuset, bevaringsværdi SAVE 4 for lader/staldbygninger
  - Hele bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig
  - Bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen, og der er bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.
- Assensvej 51, beliggende på matrikel 25a, Bellinge By, Bellinge, bevaringsværdi SAVE 4
  - Stuehuset er udpeget som bevaringsværdigt
  - Bygningen omfattes af et nedrivningsforbud i lokalplanen, og der er bevarende bestemmelser for vedligehold, om- og tilbygninger.
- Assensvej 59, beliggende på matrikel 25b, Bellinge By, Bellinge, bevaringsværdi SAVE 4
  - Ejendommen og dennes bevaringsværdi er i forbindelse med lokalplanlægningen blevet vurderet af Odense Bys Museer. Boligen er en aftægtsbolig til gården Kjærsgaard. Gården vurderes ikke at have væsentlige bevaringsværdier, og aftægtsboligen er som type ikke sjælden. Områdets fremtidige anvendelse til boligformål kræver etablering af en støjvold mod Assensvej, hvor boligen er beliggende. Det er i forbindelse med planlægningen blevet vurderet, om bygningen kan bevares, samtidig med at fremtidige støjhensyn varetages. Dette er ikke vurderet muligt på en hensigtsmæssig måde, og lokalplanen muliggør derfor nedrivning af ejendommen Assensvej 59.
  - Nedrivning vil kræve tilladelse fra Odense Kommune.

### Biofaktor

Jævnfør Kommuneplan 2020-2032 skal der ved planlægning af nye byggerier og funktioner sikres en biofaktor, som er en beregning af omfanget af det grønne indenfor et givent område. Formålet er at understøtte Odenses vision om at blive Danmarks grønneste storby. Biofaktoren skal være opnået senest 5 år efter, at ibrugtagningstilladelsen til bebyggelsen er givet. Biofaktoren kan derved medvirke til at fastholde eksisterende grønne værdier og sikre nye grønne tiltag i forbindelse med byudvikling ved at sætte værdi på det grønne kvantitativt. Både eksisterende beplantninger og ny beplantning kan tælles med.

Der skal indenfor lokalplanområdet sikres en biofaktor på 0,4 for åben-lav og tæt-lav bebyggelse og 0,6 for dagligvarebutik og institution. Lokalplanen medtager bestemmelser om bevaring af beplantning og etablering af ny beplantning på udearealer og på bygninger.

### Gældende lokalplaner

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 6-813 for de dele af området, som er omfattet af denne lokalplan.

### Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse af de inden for lokalplanområdet lyste servitutter.

Servitutter, der skal varetages i planlægningen

To servitutter (30.01.1933-3032-34 og 11.01.1989-2571-34) indeholder forhold omkring en vejbyggelinje på henholdsvis 10 m og 15 m mod Assensvej samt et tilhørende højdetillæg ved terrænforskelle. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse og varige anlæg ikke kan etableres inden for vejbyggelinjen.

Én servitut (10.08.1966-10307-34) vedrører adgangsforhold til matr.nr. 17aa og 25n, Bellinge By, Bellinge. I forbindelse med lokalplan nr. 6-813 Bellinge Fælled Vest blev der sikret ny vejadgang til området ved etablering af Bronzevej. I forbindelse med nærværende lokalplan, sikres denne vejadgang til området via Bronzevej fortsat.

Én servitut (23.03.1988-18123-34) vedrører en højspændingsledning samt tilhørende sikkerhedszone omkring ledningen. Lokalplanen sikrer, at der ikke kan bebygges inden for sikkerhedszonen.

Én servitut (13.08.1963-9438-34) vedrører vejadgang (privat fællesvej) via matr.nr. 25b, Bellinge By, Bellinge til eksisterende ejendomme beliggende på matr.nr. 17a og 25b, Bellinge By, Bellinge. Lokalplanen muliggør nedrivning af ejendommen Assensvej 59, beliggende på matr.nr. 25b, Bellinge By Bellinge. Vejadgang til ejendommene på matr.nr. 17a og 25b sikres igennem planlægningen med vejadgang fra lokal boligvej til Bronzevej. Ændring af linjeføringen for den private fællesvej skal ske i henhold til loven om private fællesveje, hvorefter servitutten kan aflyses.

Én servitut (18.09.2008-66916-34) vedrører spildevandsledninger. I forbindelse med planlægningen for området tages der hensyn til disse, hvor det er nødvendigt.

Servitutter, der ikke længere er aktuelle

Én servitut (04.06.1968-6805-34) vurderes ikke aktuel, da ledninger/master aldrig er etableret, og denne vil således kunne aflyses.

## Vej- og stiplanlægning

Odense Kommune er i gang med at udbygge nettet af supercykelstier, herunder en realisering af en supercykelsti fra Bellinge Fælled til Gammel Højmevej/Holkebjergvej. Etablering af supercykelstien er en del af Odense Kommunes Handlingsplan for mobilitet og byrum 2017-2024, **#27 Flere supercykelstier**. Supercykelstiforbindelsen fra Bellinge Fælled til Gammel Højmevej/Holkebjergvej blev i forbindelse med revisionen af handlingsplanen i efteråret 2021 tilføjet prioriteringslisten, således at strækningen prioriteres højt. Strækningen kobler sig på den allerede etablerede supercykelsti fra centrum til Holkebjergvej og vil således sikre, at eksisterende og kommende udbygning af Bellinge Fælled betjenes med cykelforbindelser af høj kvalitet og prioritet. Realisering af supercykelstien inden for lokalplanområdet vil indgå som en del af områdets byggemodning.

Lokalplanen sikrer areal til etablering af en supercykelsti igennem lokalplanområdet. Supercykelstien placeres centralt i området med henblik på at understøtte områdets bæredygtige mobilitet og skabe en nem og central cykelforbindelse til/fra Odense centrum for så mange af områdets beboere som muligt. Supercykelstien planlægges som en bred fællessti for både cyklister og fodgængere, og lokalplanen medtager bestemmelser om cykelstiens landskabelige indpasning i boligområdernes fælles friarealer.

## Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Odense Kommunes spildevandsplan, tillæg nr. 9 Bellinge Fælled etape 3 og 4. Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med denne. Lokalplanområdet skal separatkloakeres, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Regnvand skal forsinkes i henhold til spildevandsplanens krav om maksimalt tilladelige befæstelsesgrader, som angiver, hvor meget tag- og overfladevand der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal uden forsinkelse.

I forbindelse med udførelsen af tidligere etaper af lokalplanområdet ved Bellinge blev indledende arbejder for etape 4 også udført. Det drejer sig om placering og projektering af to regnvandsbassiner samt anlæggelse af Bronzevej, som er adgangsvejen. Planområdet indeholder således to eksisterende regnvandsbassiner.

Bassinerne udvides fremover til kombinationsbassiner, så de både kan håndtere hverdagsregn og ekstreme regnsituationer.

Håndtering af regnvand (både hverdagsregn og ekstreme regnhændelser) skal håndteres på terræn. Ved udlæg af strømningsveje og lavninger til forsinkelse sikres det, at området ikke oversvømmes hverken i forbindelse med hverdagsregn eller i ekstreme regnsituationer. Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at ekstremregn kan håndteres på vej- og parkeringsarealer. Områder til forsinkelse af regnvand skal udformes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom, så der sikres både funktionel og rekreativ brug af områderne.

Ekstremregn defineres i Odense Kommune som en regnvejrsituation, hvor der på 4 timer falder 90 mm regn. Af Kommuneplan 2016-2028 fremgår det, at dele af lokalplanområdet er udsat for mulig oversvømmelse under ekstremregn. I tilfælde af ekstreme nedbørshændelser eller koblede hændelser kan der være risiko for, at kloaksystemets kapacitet overskrides, og vand op til 90 mm, der falder indenfor projektområdet, skal som udgangspunkt håndteres lokalt og skal i løbet af 3 døgn være afledt til regnvandssystem/recipient på steder og måder, hvor det gør mindst mulig skade og ikke forværrer forhold i og udenfor planområdet.

Afledning af regnvand fra egen grund til forsyningens regnvandssystem skal ske på overfladen. Grunde må ikke terrænreguleres, så det forhindrer, at regnvand kan løbe til vandrender og de dertil af VandCenter Syd givne regnvandsstik i terræn til hver matrikel. De enkelte parceller må maksimalt terrænreguleres med +/-25 cm fra eksisterende terræn, med mindre det hindrer ovenstående.

Der vil blive en eller flere sokkelkoter, som skal overholdes for at undgå, at vandet trænger ind i huset og for at sørge for, at huset følger det naturlige terræn. Sokkelkoten bliver fastsat efter vejens højdekote, da vejen bliver projekteret til at opsamle vandet fra bebyggelsen. Sokkelkoter udleveres af Odense Kommune i forbindelse med førstegangssalg af grunde ejet af kommunen.

Rensning og forsinkelse af alt tag- og overfladevand fra området via regnvandsbassiner skal sikre, at der ikke ændres i tilstanden for hverken grundvandet eller Lettebækken.

Eventuelle ændringer af strømningsveje som følge af etablering af støjvolde med videre skal, jævnfør vandløbsloven, ske på måder, der sikrer vandets naturlige strømning på overfladen.

#### Drænforhold

Det kan ikke udelukkes, at der findes dræn inden for området, der er omfattet af Bekendtgørelse nr. 127 af 26. januar 2017 (vandløbsloven) § 2, stk. 2. Efter udstykning vil dræn være omfattet af vandløbslovens bestemmelser, hvorfor det ikke vil være tilladt at placere bygninger, faste hegn eller beplantning i umiddelbar nærhed af dræne. Bygherre skal, inden der påbegyndes byggemodning, undersøge drænforhold og afklare forholdene omkring dræn med vandløbsmyndigheden samt planlægge og projektere, hvordan eventuelle eksisterende drænledningsfunktion opretholdes eller erstattes af andre afvandingsledninger. Der kan forekomme dræn, som vandløbsmyndigheden ikke har kendskab til. I givet fald er de omfattet af ovennævnte bestemmelser. Ændringer af dræn skal godkendes af vandløbsmyndigheden, og godkendelse skal foreligge, inden arbejdet påbegyndes.

#### Vandløb - Lettebækken

For at sikre adgang til vedligehold af vandløbet Lettebækken skal anlæg, vej, bebyggelse og lignende ligge i afstand på minimum 8 m fra Lettebækken. Respektafstanden sikres i lokalplanens bestemmelser.

Indenfor en afstand af 2,5 m på hver side af spildevandsledningernes længdeakse er det ikke tilladt uden tilladelse fra ledningsejer at opføre bygninger, plante træer med dybtgående rødder eller foretage noget, der hindrer opretholdelse af og adgang til anlægget. Det skal sikres, at der til enhver tid er adgang for maskiner til regnvandsledninger, brønde,

regnvandsbassin og opretholdelse af disse anlæg. Se kortbilag 1 for ledninger.

## Forsyning

Lokalplanområdet er i dag dækket af Fjernvarme Fyn A/S forsyningsområde. Er tilslutningseffekten for området på mere end 250 kW, kræver dette godkendelse af et projektforslag efter varmeforsyningsloven. Odense Kommune er myndighed på området.

Området forsynes med el af Vores Elnet A/S

Området forventes forsynet med naturgas af Nature Energy A/S

Området forsynes med drikkevand af VandCenter Syd A/S.

Området vandforsynes, og regn- og spildevandshåndteres af VandCenter Syd A/S.

## Ledninger

Ved behov for omlægning af ledninger inden for lokalplanområdet pålægges det grundejeren at sikre opdaterede LER-oplysninger og indgå i dialog og aftaler med ledningsejere ved omlægning.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne passerer to 400 kV luftledninger tilhørende Energinet, se kortbilag 1. Der er i servitut fastsat en respektafstand for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Der skal derfor indhentes en arbejdsinstruks ved Energinet, når der foregår arbejder i en højde over 3 m fra eksisterende terræn inden for en afstand på 15 m fra yderste fase/ledning.

I servitutarealet for luftledningsanlæg tillader Energinet Eltransmission A/S ikke skovrejsning samt beplantning med træer og buske, der må antages at blive højere end 3 m. Træer og buske over 3 m over terræn vil overskride respektafstanden til Energinets luftledninger, hvormed der kun kan arbejdes efter arbejdsinstruks fra ledningsejer. Beplantning uden for servitutarealet, kan ske såfremt det sikres, at træer og buske ikke kan vælte og beskadige Energinets elanlæg, jævnfør Sikkerhedsstyrelsens hjemmeside om "Beskæring af træer i nærheden af luftledninger".

Sundhedsmyndighederne anbefaler, at der i forbindelse med planlægning arbejdes med et forsigtighedsprincip. I det konkrete område vurderer Energinet, at forsigtighedsprincippet er fulgt, hvis der er en afstand på minimum 80 m målt fra midt i mellem de to masterækker og til nærmeste husmur. De 80 m er baseret på magnetfeltets størrelse som en årsmiddelbetragtning. Det betyder, at der stadig vil være et mindre magnetfelt fra ledningen på længere afstand fra ledningen. De 80 m er ikke hverken en grænseværdi eller minimumsafstand. Det er en anbefaling i forhold til forsigtighedsprincippet, hvor det anbefales, at boliger ikke opføres tættere på tracémidten end cirka 80 m. Området tættere på tracémidten end 80 m kan benytte til for eksempel ikke-boligrelaterede formål som adgangsveje, cykelskure, parkeringspladser, haver med videre, så længe anvendelsen respekterer servitubæltet omkring luftledningen.

## Ekspropriation

Byrådet kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1 ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom, og den kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuld erstatning. Ekspropriation på baggrund af lokalplanen kun kan ske inden for fem år efter, lokalplanen er trådt i kraft.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

# Miljøforhold

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til det miljø, som lokalplanen ændrer, berører eller påvirkes af.

## Habitatbekendtgørelsen

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanen ikke i sig selv eller i kombination med øvrige planer og projekter, har nogen negativ effekt på naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget til det nærmest liggende Natura 2000-område, Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å, og at lokalplanen ikke påvirker dette eller øvrige internationale naturbeskyttede områder. Odense Kommune vurderer, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af de plantearter, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, samt at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Indenfor lokalplanområdet er der ældre bevoksning og store træer. For træer med hulheder og sprækker i træerne, som kan være opholdssteder for flagermus, gælder, at disse kun må fjernes i henhold til Artsfredningsbekendtgørelsens § 6 stk. 4 vedrørende tider for fældning. De træer, der i lokalplanen er udpeget til bevaringsværdige, må ikke fældes, og træerne skal i øvrigt håndteres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

## Naturbeskyttelse

### Beskyttet natur

Odense Kommune har foretaget en screening for beskyttet natur indenfor lokalplanområdet, og der er fundet følgende beskyttede naturtyper:

Vandhul: Der er registreret beskyttet vandhul og sø/regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet, vist på kortbilag 1. Lokalplanen sikrer, at vandhul og sø/regnvandsbassiner placerer sig som en del af områdets fremtidige friarealer.

Lettebækken: Lettebækken, der er beliggende lige nord for lokalplanområdet, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i vandløbets tilstand.

## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser, hvor grundvandet i særlig grad skal beskyttes. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.

Indenfor lokalplanområdet er der registreret flere sløjfede/opgivne boringer. Skulle det i forbindelse med kommende anlægsarbejder vise sig, at en eller flere ikke er sløjfet, skal de sløjfes i overensstemmelse med boringsbekendtgørelsen. Det samme gør sig gældende for eventuelle ukendte brønde og boringer, der måtte dukke op under udviklingen af området.

## Jordforurening

Lokalplanområdet er hverken kortlagt efter jordforureningsloven eller omfattet af kommunens områdeklassificering. Af historiske kort og målebordsblade fremgår det dog, at der har været en række vandhuller indenfor lokalplanområdet, som i tidens løb er blevet fyldt op. Udover at opfyldningerne kan betyde forringet bæreevne, kan det også betyde, at områderne for de tidligere vandhuller potentielt kan være forurenede i forbindelse med opfyldninger med ren og/eller forurenede jord, sten, brokker, byggeaffald, gammel dagrenovation, kemikalie- og produktionsaffald med videre. Det anbefales derfor at være særlig opmærksom på disse områder.

Kortet nedenunder viser den omtrentlige placering af tidligere vandhuller, som de fremgår af historisk kort fra cirka 1870.



Illustration. Kort med omtrentlige placering af tidligere vandhuller, vist som blå punkter.

På arealer, der skal bruges til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, har ejer generelt pligt til at sikre, at de ubebyggede arealer er afsluttet med enten varig fast belægning eller mindst 0,5 m ren jord (jævnfør § 72 b i Lov om forurenede jord).

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

Der skal forventes krav om, at støjvolde kun må anlægges af uforurenede jord. Afhængigt af projektets karakter kan der blive tale om, at etableringen af støjvoldene vil kræve en tilladelse eller en godkendelse efter miljølovgivningen.

## Støj

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet beregninger og vurdering af støj og vibrationer fra vejtrafik og virksomheder omkring lokalplanområdet samt nye veje, der påtænkes etableret i lokalplanområdet. Beregningerne er udarbejdet på baggrund af projektet, der danner grundlag for lokalplanen.

### Vejtrafikstøj

Beregninger og vurdering af vejtrafikstøj viser, at lokalplanområdet er påvirket af støj fra Assensvej, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj udendørs ved boliger ( $L_{den} = 58\text{dB(A)}$ ). Grænseværdien skal overholdes ved facaden i alle etager samt ved udendørs opholdsarealer.

Mod Assensvej placeres detailhandel i kombination med støjvolde. Dette skal sikre overholdelse af støjgrænseværdien på facader ved bagvedliggende boliger. Foruden støjvoldene vil et mindre område i delområde B6 skulle bygges i maksimalt én etage.

### Støj fra dagligvarebutik

Støjen fra dagligvarebutikken hidrører fra varelevering, det vil sige intern transport med lastvogn og aflæsning af varer samt afhentning af returgods og affald, som skal ske fra arealet syd/sydpøst for butikken. Yderligere vil der være indkørsel og parkering med personbiler på arealet syd for butikken.

Beregningerne af støj fra varelevering og parkering ved dagligvarebutikken viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for hverdage (45 dB), lørdag formiddag (45 dB) samt lørdag eftermiddag, søndag og aftenperioden (40 dB) ved de nærmeste boliger omkring butikken overholdes.

### Støj fra daginstitution

Planlægningen åbner mulighed for at etablere en daginstitution. Ifølge "Håndbog om Miljø og Planlægning" er børneinstitutioner både støjfrembringende og støjfølsomme. En børneinstitution er miljøklasse 2-3, hvor man derfor bør holde en afstand på 20-50 m til støjfølsom anvendelse. Daginstitutionen skal indrettes, så den placeres i tilstrækkelig afstand fra nærliggende boliger og indrettes på en hensigtsmæssig måde, således at legepladsen afskærms af institutionsbebyggelsen, som hermed reducerer støjpåvirkning af omgivelserne. Hvor afskærmning sker med støjskærm, skal denne etableres i minimum 2,5 m højde.

### Støj fra institution øst for planområdet

Øst for planområdet (Bronzevej 11) ligger en kursusvirksomhed. Der forventes at forekomme et begrænset antal kørsler med personbiler til og fra virksomheden i løbet af dagperioden, og derudover er der ingen væsentligt støjende aktiviteter forbundet med virksomhedens drift.

## Produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening og heraf redegøre for, om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

Der er derfor foretaget en redegørelse for, hvilken betydning lokalplanen har i forhold til eksisterende "produktionsvirksomheder". Det er i denne sammenhæng virksomheder, som er omfattet af miljøtilsynspligt.

Denne lokalplan fastlægger den fremtidige anvendelse for hele lokalplanområdet til boliger samt service.

De produktionsvirksomheder, der er vurderet, er valgt ud fra, at de ligger i en afstand af under 500 m fra lokalplanområdet. Der er registreret følgende virksomheder inden for denne afstand:

- Peter Juel Transport ApS (Bellingevej 35)
- Automester Dyrup Bellinge (Bellingevej 92)
- Gartnerier (Flintagergårdvej/Hvenetved)

Fælles for disse virksomheder er, at der findes boliger beliggende tættere på virksomheden end boligerne i planområdet. Den enkelte virksomhed vil derfor skulle overholde støjkrav ved disse boliger i kortere afstand, hvorfor der ikke vurderes at kunne være problemer i forhold til overholdelse af støjgrænseværdier i planområdet. Tilsvarende vil etablering af de nye boliger i planområdet ikke medføre støjmæssige begrænsninger for virksomhedens aktiviteter. Det vurderes derfor usandsynligt, at hensynet til det nye lokalplanområde kan blive begrænsende for virksomhedernes udvidelsesmuligheder.

## Kulturhistoriske forhold

### Arkæologi

Der er inden for lokalplanområdet fundet to gravhøje, vist på kortbilag 1, hvoraf den ene er fra bronzealderen og er særlig godt bevaret. I tilknytning til denne gravhøj er der en stor gravplads fra jernalderen. Den anden gravhøj kendes fra ældre kort og er blevet påvist i forbindelse med en forundersøgelse i området. Højen ser ud til at være velbevaret, og de foreløbige dateringer peger på en datering i stenalderen. Højen er sammen med et stort bopladsområde fra hovedsageligt ældre jernalder indstillet til en egentlig udgravning. Udgravningen er planlagt til at blive udført i forår og sommer 2022. På baggrund af Odense Bys Museers tidligere undersøgelser må det forventes, at der er spor efter en gravplads ved ejendommen Assensvej 59. Der må derfor påregnes en udgravning på dette areal.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jævnfør museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres. Eventuelle arkæologiske fund fjernes efter udgravningen, medmindre andet aftales med bygherre.

## Beskyttede diger

Der er registreret flere beskyttede sten- og jorddiger indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Museumslovens § 29 a stk. 1. Digerne er vist på kortbilag 1. Digerne vil i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse være beliggende i byzone. Undtaget er det østlige dige, der afgrænser by- og landzone. Dette dige vil fortsat være beskyttet efter museumslovens § 29a, stk. 1. Lokalplanen medtager bestemmelser om bevaring af digerne samt beplantning på digerne og afstandshensyn i forbindelse med placering af stier og boliger langs og nær digerne. Diger kan alene gennembrydes, hvor det er nødvendigt for etablering af områdets veje og stier.

Der må ikke etableres veje, stier og anlæg tættere end 3 m fra bevaringsværdig beplantning, af hensyn til træernes rodnet. De 3 m måles fra vej-/stikanten til træernes stammer. I zonen mellem stien og træerne er det vigtigt, at der ikke foretages terræændringer eller nedgraves ledninger, af hensyn til træernes rodnet.

## Beskyttelseslinjer

### Skovbyggelinje

Dele af bebyggelsen ligger indenfor skovbyggelinjen, vist på kortbilag 1, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17.

Det betyder, at der ikke uden dispensation kan opføres ny bebyggelse inden for skovbyggelinjen, med mindre der er grundlag for at reducere skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen vil blive søgt reduceret i forbindelse med fremlæggelse af lokalplanforslaget.

Begrundelsen for at søge reduktion af skovbyggelinjen er, at udbygningen indgår i et byvækstområde i byzone udpeget i kommuneplanen med trafikvejen Assensvej beliggende mellem lokalplanområdet og fredskoven mod sydvest. Der anmodes om reduktion for at lette byggesagsbehandlingen, da bygningerne ikke vil kunne forventes at blive opført på

samme tid.

### Dræn

Dele af området formodes at være drænet, og dræn er omfattet af vandløbsloven. Hvis der findes dræn eller andre vandførende rørledninger i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet, skal bygherre omgående kontakte vandløbsmyndigheden (Odense Kommune), så det kan vurderes, om en ændring af fundne rørledninger vil kræve en behandling efter Vandløbsloven.

### Affald

Der skal være tilstrækkelig plads til håndtering af affald fra både husstande og erhverv. Brugere skal have let adgang til affaldsløsningerne, som skal være i umiddelbar nærhed af bygningernes hoveddøre (jævnfør Bygningsreglement 2018).

Affaldsbeholdere/indkast for visse typer affald (restaffald, madaffald, pap, papir, glas og metal samt fra august 2022 også plast- og drikkevareemballager og fra juli 2023 tekstil-affald) skal placeres på egen matrikel eller i kort gåafstand, jævnfør Miljøministeriets bekendtgørelse om affald (BEK nr. 2512 af 10/12/2021) og tilhørende vejledninger

Håndtering af affald skal ske på egen grund eller på fælles arealer. Renovationsbilen må ikke holde på offentlig vej, mens afhentning af affald fra nedgravede affaldsbeholdere og andet stationært opsamlingsmateriel foregår. Odense Renovation skal godkende affaldsløsningen inklusiv tilkørselsforhold

Ved placering af eventuelle affaldsøer skal der tages højde for mulige støjgener. Særligt fællesløsninger til metal- og glasbeholdere kan give støjgener.

# Miljøvurdering

## Screening for miljøvurdering

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

Screeningen af lokalplanens indvirkning på miljøet er foretaget i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Vurderingen begrundes med følgende:

Lokalplanen sikrer, at områdets eksisterende landskabskvaliteter bevares særligt i forhold til områdets terræn, diger og bevaringsværdig beplantning. Lokalplanen sikrer håndtering af regn- og spildevand samt klimatilpasning i form af afstrømningsmuligheder på overfladen i forbindelse med veje, parkeringsarealer og i forbindelse med grønne områder.

Trafikalt medfører lokalplanen ikke væsentlige påvirkninger, da der etableres de fornødne trafiksikkerheds- og -afviklingsmæssige tiltag i området. Blandt andet udvides krydset Assensvej/Bronzevej for at forbedre trafikafviklingen til/fra områder, og der planlægges for en supercykelsti centralt igennem området. Påvirkningerne af trafikken vurderes desuden kun at ske på lokalt niveau, og gennemkørende trafik vurderes at have et omfang, der ikke påvirker områder væsentligt.

Overholdelse af de vejledende støjgrænser sikres igennem placering af detailhandel nærmest Assensvej samt ved etablering af støjvolde til støjafskærmning af bagvedliggende boliger.

Med de beskrevne hensyn og tiltag i forbindelse med planlægning vurderes planlægningen ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt, ej heller kumulativt.

Fra lokalplanområdet udledes der overfladevand til Lettebækken, men af et omfang som vurderes ikke at påvirke Lettebækken og Natura 2000.

# Påkrævede tilladelser

## Lov om private fællesveje

Ændring af eksisterende private fællesvejes linjeføring skal ske efter privatvejslovens procedure herfor.

## Naturbeskyttelsesloven

### Skovbyggelinje

Dele af bebyggelsen ligger indenfor skovbyggelinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Odense Kommune agter at søge reduktion af linjen. Ved reduktion af beskyttelseslinjerne er Miljøstyrelsen myndighed.

### Beskyttet natur

Der er indenfor lokalplanområdet registreret beskyttet sø/regnvandsbassiner, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 1. Der skal i forbindelse med udvidelse af regnvandsbassinerne søges om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 1.

## Museumsloven

### Arkæologi

Der er inden for lokalplanområdet fundet og udgravet arkæologiske spor og fund fra jernalderen. Hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jævnfør Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

### Beskyttede diger

Der er indenfor lokalplanområdet registreret beskyttede sten- og jorddiger, som er omfattet af Museumslovens § 29 a stk. 1. Ved ændring af diger omfattet af Museumslovens § 29 a stk. 1, søges om dispensation fra Museumslovens § 29 a.

# Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i højre kolonne (grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i højre kolonne er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

# 1. Lokalplanens formål

## 1.1 Lokalplanen har til formål

- at sikre ny bebyggelses indpasning i områdets landskabelige sammenhænge.
- at sikre ny bebyggelses udformning og fremtoning med bestemmelser om materialer og særlige karakteristika.
- at sikre bevaring af diger og beplantning samt sikre ny beplantning.
- at sikre en sammenhængende grøn struktur og kvalitet i udformning af rekreative grønne områder, opholds- og friarealer.
- at sikre udformning og placering af regnvandsbassiner og strømningsveje.
- at sikre den overordnede struktur for veje, stier og parkeringsarealer samt disses udformning.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 1157 af 1. juli 2020). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

## 2. Område og zonestatus

### 2.1 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler samt alle parceller, der efter den 5.9.2022 udstykkes i området:

- 17a, 17aa, 25a, 25b, 25n og dele af 15n, Bellinge By, Bellinge.

### 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

### 2.3 Delområder

Lokalplanen inddeles, som angivet på kortbilag 2, i følgende delområder:

- Delområde O (Detailhandel)
- Delområde BS (Offentlig service eller tæt-lav boliger)
- Delområderne B1, B2, B3, B4, B5 (åben-lav)
- Delområderne B6, B7, B8, B9 (tæt-lav)
- Delområde F (friarealer)
- Delområde E1, E2 (eksisterende bebyggelse)

## 3. Anvendelse

### 3.1 Anvendelse

- Delområderne B1, B2, B3, B4 og B5, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering. Der må således kun opføres fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse (sammenhængende i skel eller boliger med sammenbyggede garager). Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse. I delområde B5 må der opføres et fælleshus i delområdets fælles opholdsareal. Delområde B5 skal etableres med fællesparkering.
- Delområderne B6, B7, B8 og B9, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse.
- Delområde BS, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution/sundhedsinstitution eller lignende med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering. Alternativt kan delområde BS anvendes til boligformål med anvendelse til helårsbeboelse i form af tæt-lav med tilhørende fri- og opholdsareal samt parkering.
- Delområde O, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til detailhandel i form af én dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til områdets forsyning. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må i alt ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.
- Delområde E1 og E2 (eksisterende boliger), som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse og/eller mindre virksomheder i eksisterende bevaringsværdige bygninger, som vist på kortbilag 2.
- Delområde F må kun anvendes til friareal til rekreative formål og tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner, -render og wadier samt lavninger til håndtering og forsinkelse af ekstremregn.
- Inden for områder til boligformål kan der tillades mindre virksomheder under forudsætning af:
  - at ejendommen anvendes til beboelse med tilknytning til virksomheden og at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres. Dog gælder for delområde E1 og E2, at mindre virksomheder kan tillades i eksisterende bevaringsværdige bygninger, som vist på kortbilag 2, uden at virksomheden er tilknyttet boligen.
  - at virksomheden ikke må være til gene for sine omgivelser for eksempel i form af støj, lugt, øget trafik, oplag med videre.
  - at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

## 4. Udstykning

### 4.1 Udstykning

Grundstørrelser for åben-lav:

For delområderne B1, B2 og B3 gælder:

- Ved udstykning til boliger skal grundstørrelser være 700-900 m<sup>2</sup>

For delområde B4 gælder:

- Ved udstykning til boliger skal grundstørrelser være 1200-1500 m<sup>2</sup>. Der må alene opføres et énfamiliehus indenfor den udstykkede matrikel.

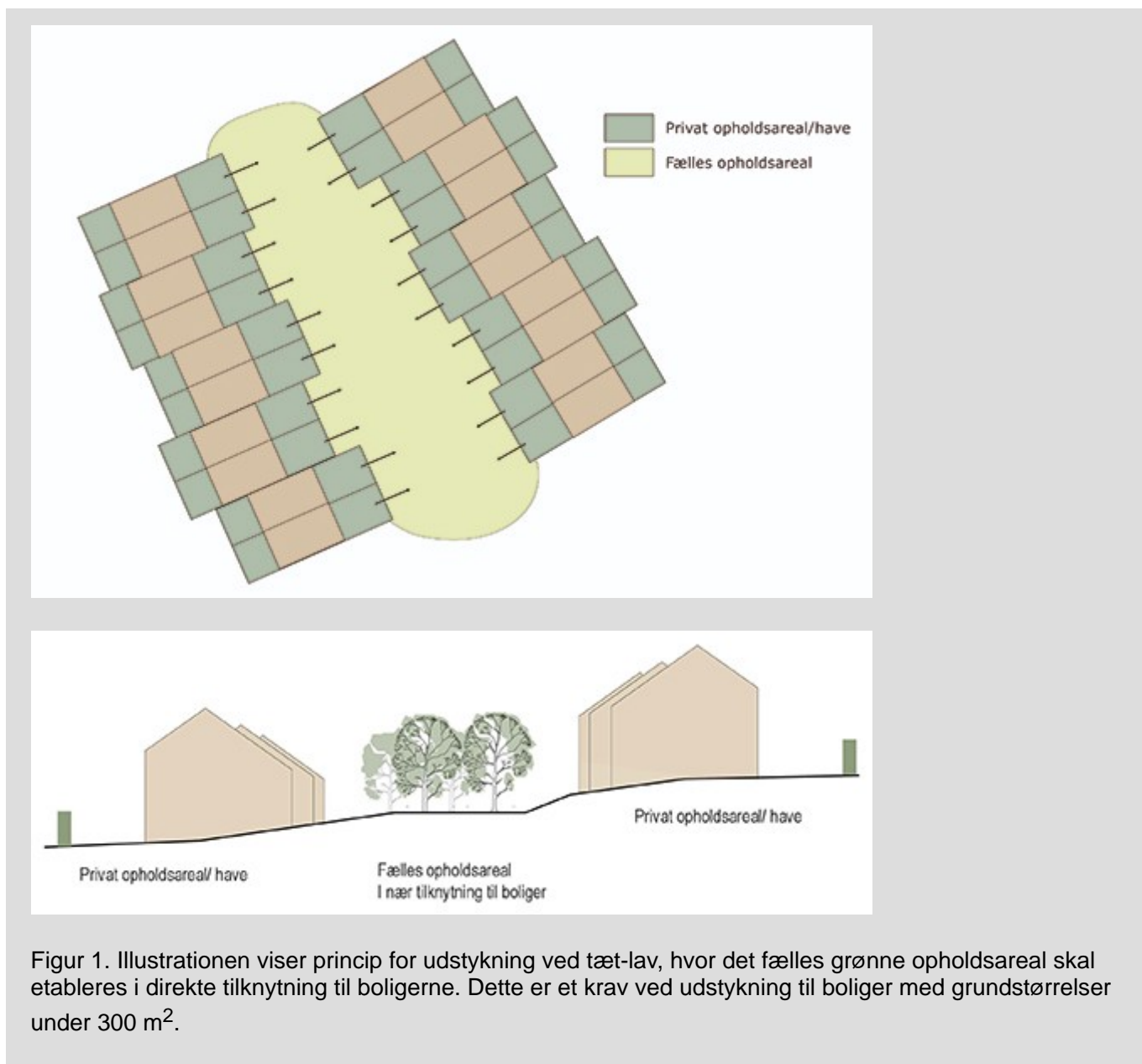
For delområde B5 gælder:

- Ved udstykning til boliger skal grundstørrelser være 500-650 m<sup>2</sup>

Grundstørrelser for tæt-lav:

For delområderne B6, B7, B8, B9 samt BS gælder:

- Ved udstykning til boliger skal grundstørrelser være 300-400 m<sup>2</sup>. Dog må der ske udstykning af minimum grundstørrelse på 200 m<sup>2</sup>, når følgende er opfyldt:
  - Der etableres et fælles grønt opholdsareal svarende til minimum 100 m<sup>2</sup> pr. boligenhed etableret i direkte tilknytning til boligerne, som vist i principtegning figur 1.
  - Boligerne og det fælles grønne opholdsareal må ikke være adskilt af vej, parkering, renovationsordninger og sekundær bebyggelse.
  - Parkering til den enkelte bolig skal etableres som en del af et fælles parkeringsareal i tilknytning til bebyggelsen.
- Delområderne B6, B7, B8, B9 samt BS må kun udstykkes efter en samlet plan for hvert delområde.



Figur 1. Illustrationen viser princip for udstyknings ved tæt-lav, hvor det fælles grønne opholdsareal skal etableres i direkte tilknytning til boligerne. Dette er et krav ved udstyknings til boliger med grundstørrelser under 300 m<sup>2</sup>.

## 5. Vej, sti og parkeringsforhold

### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Bronzevej fra Assensvej. Fra Bronzevej sikres vejadgang til de enkelte delområder via lokale fordelingsveje og boliggger samt adgang til området vest for lokalplanområdet.

Vejadgang til lokalplanområdet for ejendommen Bronzevej 11 beliggende øst for lokalplanområdet skal ske, som angivet på kortbilag 2.

Vejadgang til eksisterende boliger i delområde E skal ske via opkobling på den lokale boligvej mellem Bronzevej og delområde B1, som vist på kortbilag 2.

### 5.2 Veje

#### Generelt

Der udlægges areal til nye veje, som angivet på kortbilag 2.

Indenfor delområderne B5, B6, B7, B8 og B9 skal der etableres boliggger, og der må ikke etableres veje for almindelig bilkørsel. Etablering af fællesparkering skal ske i umiddelbart tilknytning til vejadgangen til delområderne, som vist på kortbilag 2.

Overkørsler til den enkelte ejendom må kun anlægges med en maksimal bredde på 5 m (delområde B1-B4). Overkørsler for storparceller (delområde B5-B9 samt BS) må kun anlægges med overkørsler med maksimalt 6 m bredde.

Områdets veje skal indrettes med beplantning og belysning i overensstemmelse med bestemmelse 9.1 og 10.1.

Der skal sikres vendepladser for enden af alle blinde veje, herunder også på parkeringsanlæg.

Indretningen af veje må ikke hindre strømningsveje, som angivet på kortbilag 3.

#### Vejtyper og indretning af veje

- Stamvej/Bronzevej
  - Stamvej, som vist på kortbilag 2, skal indrettes til lav kørehastighed og udlægges i 22 m bredde og skal anlægges med 6,5 m kørebane og 2 m fortov i den ene side af køribanen.
  - Mellem kørebane og fortov skal der etableres 2,5 m grøn vandrende og/eller minimum 1,5 m græsabat. Hvor vandrenden skal håndtere regnvand fra private matrikler, skal bredden på vandrenden være 5 m. Der skal etableres vejrabat på minimum 1,5 m med græs i begge sider af vejen. Det skal sikres, at afvanding fra vejen sker til vandrenden. Vandrenderne kan således skifte placering fra den ene side af køribanen til den anden.
  - Langs stamvejens vestlige side skal der plantes minimum 70 træer i bede med en bredde på mindst 5 m og jævnfør bestemmelse 10.2.

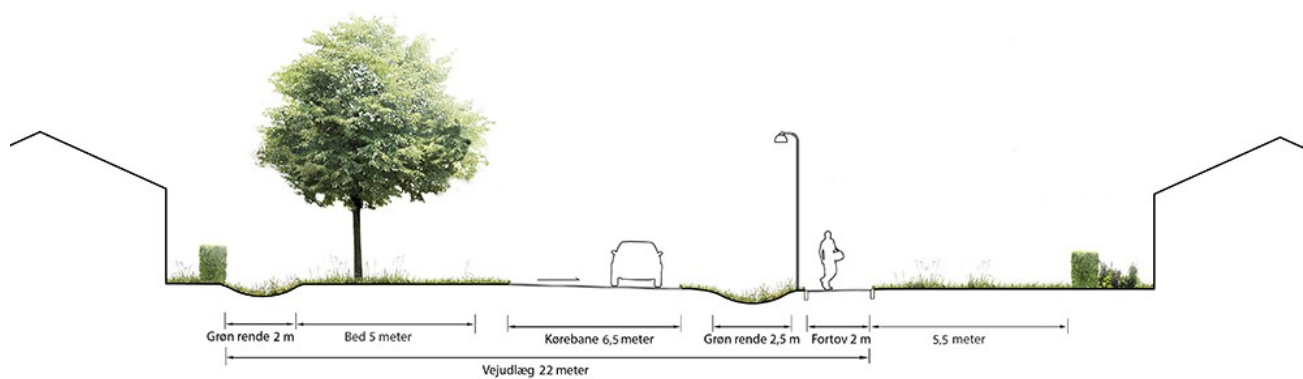


Illustration (1). Principsnit igennem stamvej/Bronzevej med grøn vandrende placeret mellem fortov og kørebane.

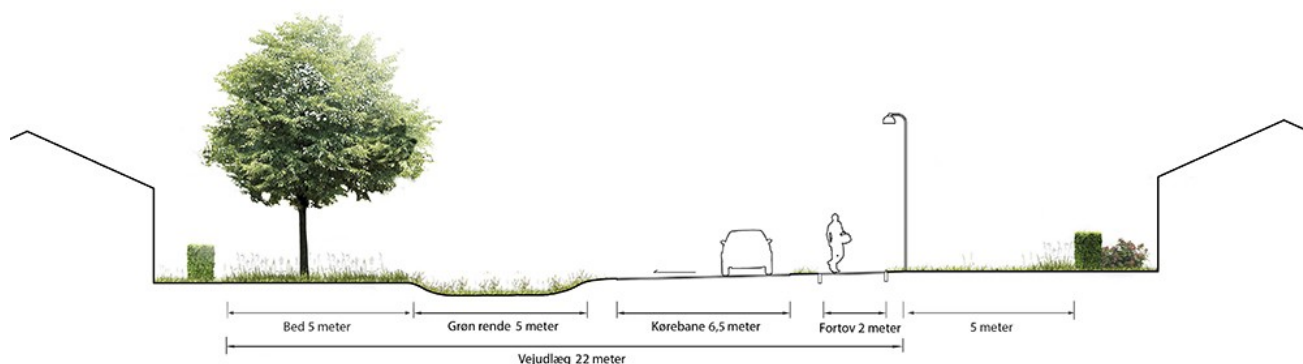
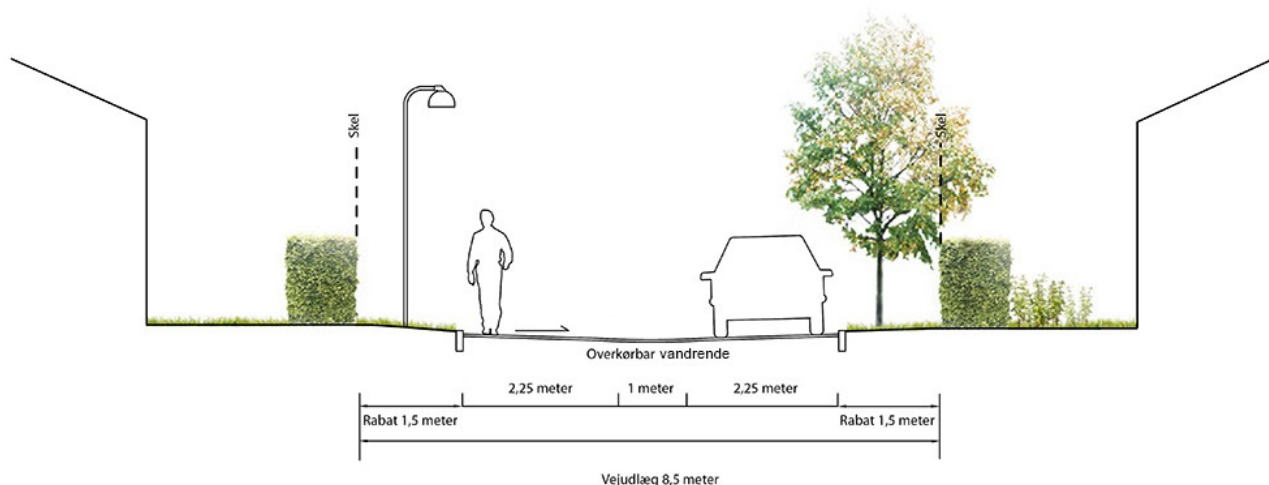


Illustration (2). Principsnit igennem stamvej/Bronzevej med grøn vandrende placeret modsat fortovet.

- Lokal boligvej
  - Lokale boligveje, som vist på kortbilag 2, skal indrettes til lav kørehastighed og skal udlægges i minimum 8,5 m bredde og skal anlægges i varierende bredde med minimum 4,5 m kørebane og minimum 1,5 m grøn græsabat på begge sider af kørebanen.
  - I midten af vejen mellem kørebaner skal der etableres en rende til regnvand i 1 m bredde med overkørbar og fast belægning, som vist på illustrationen (3) nedenunder.
  - Lokale boligveje skal udføres med "knæk"/sving, og hvor vejen møder andre veje, skal der anlægges en plads i form af en udvidelse af vejbredderne i princippet, som vist på figur 2, og der skal plantes minimum 3 træer i bede på mindst 5 x 5 m.
  - Langs vejenes rabat skal der plantes træer svarende til, at der plantes ét træ for hver 10 m. Træerne kan plantes enkeltvis eller samles i grupper.
  - Lokale boligveje skal udføres i fast belægning.
  - Der skal sikres areal til vendepladser til minimum 12 m lange køretøjer, hvor veje ender blindt. Vendepladserne skal udformes som en del af vejenes knækkede forløb, som pladser hvor vejens bredde øges.



### Illustration (3). Principssnit igennem lokal boligvej.

- Boliggader
  - Boliggader skal indrettes som bilfrie zoner og til færdsel for cyklister og fodgængere. Gennemkørsel for biler skal hindres. Dog skal boliggader indrettes, så beredskab og renovation kan tilgå det enkelte delområde. Boliggaderne skal indrettes på en sådan måde, at renovationskøretøjer ikke skal bakke.
  - Der må ikke etableres parkeringspladser i boliggader.
  - Boliggader må kun udlægges i varierende bredder.
  - Boliggader skal have et overvejende grønt, beplantet udtryk. Som en del af boliggadernes indretning skal der i midten af boliggaden etableres beplantning og skabes plads til ophold og leg. For hver boliggade skal der etableres et areal svarende til minimum 300 m<sup>2</sup> med beplantning i form af både græs, stauder, buske og minimum 5 træer.
  - Boliggadernes belægninger må kun etableres i tegl, beton, skridsikker træ og grus. Hvis der benyttes betonsten som belægning, skal disse kombineres med enten træ eller tegl, så boliggadernes belægninger består af højst 75 % betonsten.
  - Indretningen af boliggader må ikke hindre vandets strømningsveje, ej heller etablering af regnbede, hvor dette er nødvendigt af hensyn til områdets håndtering af regnvand.



### Illustration (4). Principssnit igennem boliggade.

Udformning af veje, fortove med mere skal ske, således at vejloven overholdes. Trafikale forhold som for eksempel svingradier til store køretøjer, vendearealer, oversigtsforhold med mere kan på særlige steder og strækninger betyde, at vejudlæg skal etableres med større bredde end de i bestemmelserne fastsatte minimumskrav.



Figur 2. Boligveje skal indrettes med 'knæk'/sving og hvor vejen møder andre veje, skal der ske en udvidelse af vejbredderne og etableres beplantning i form af træer i bede.

### 5.3 Stier

#### Generelt

Der skal etableres stiadgange og udlægges areal til stier, som angivet på kortbilag 2.

#### Stityper og disses indretning

- Supercykelsti
  - Supercykelstien, som angivet på kortbilag 2, skal etableres som fællessti til færdsel for både cyklister og fodgængere. Supercykelstien skal udlægges i minimum 6 m bredde og anlægges med minimum 3 m befæstelse. Hertil kommer belysning samt afvanding.
  - Supercykelstien skal etableres i kørefast asfaltbelægning, men den kan kombineres med skridsikker belægning af teglklinker, chaussésten eller træ på steder, hvor supercykelstien kombineres og udvides med opholds- eller legemulighed.
  - Supercykelstien skal placeres i landskabet, så den indgår i områdets friareal på en måde, hvor mulighed for ophold og leg prioriteres højest, og hvor områdets eksisterende terrænforhold fastholdes og alene reguleres i overensstemmelse med bestemmelse 10.8.
  - Beplantning langs supercykelstien skal udformes på en måde, der tilgodeser gode læforhold langs cykelstien, og så beplantningen indgår som en del af den samlede beplantningsplan for friarealerne, der placerer sig i tilknytning til supercykelstien.
- Cykel- og gangstier
  - Cykel- og gangstier, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i 10 m bredde og anlægges med minimum 2,5 m befæstelse.
  - Stien skal udføres med en jævn og kørefast grusbelægning med top lag i en blanding af leret vejgrus og stenmel.
- Rekreative stier
  - Rekreative stier, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i 3,5 m bredde og anlægges med 2 m belægning.
  - Stien udføres med en jævn og kørefast grusbelægning med top lag i en blanding af leret vejgrus og stenmel.
  - Rekreative stier, som etableres langs bevaringsværdige jorddiger, vist på kortbilag 2, skal anlægges med en afstand fra sti til digefod på minimum 1,25 m. Se illustrationen (5) nedenunder.
- Trapestier
  - Trapestier, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i 1,5 m bredde og anlægges med 1 m belægning i form af enten grus, jord eller slået græs.

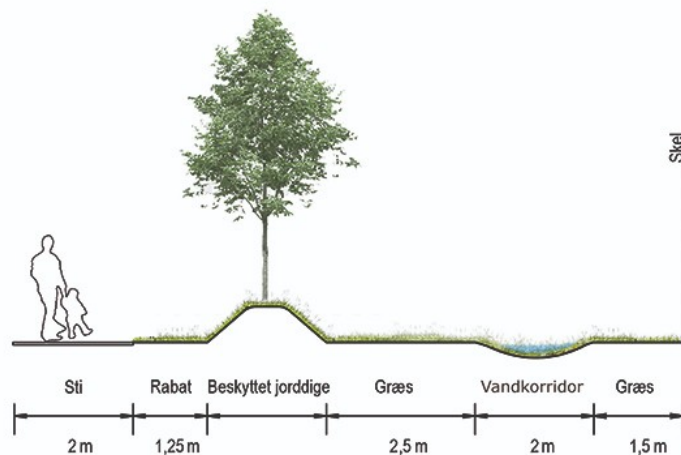


Illustration (5). Principsnit igennem sti samt bevaringsværdigt jorddige og vandkorridor.

#### 5.4 Bilparkering

Der skal anlægges parkering i overensstemmelse med følgende krav:

- Åben-lav uden fælles parkering: 2 pladser pr. bolig
- Tæt-lav uden fælles parkering: 1½ pladser pr. bolig
- For åben-lav eller tæt-lav med fælles parkering: 1 ½ plads pr. bolig. For delområde B5 dog minimum 1 plads pr. bolig.
- For dagligvarebutikker: 1 plads pr. 40 m<sup>2</sup>
- Vuggestuer og børnehaver: 1 plads pr. 5 institutionspladser

Bilparkeringsarealer på terræn med plads til over 10 biler skal brydes af træer og beplantning minimum svarende til ét træ suppleret af anden beplantning for hver 8. parkeringsplads.

Følgende gælder for parkering i det enkelte delområde:

- Delområderne BS (offentlig service og boliger), B5 (åben-lav) og delområderne B6, B7, B8, B9 (tæt-lav) skal etableres med fællesparkering.
- Delområderne B1, B2, B3, B4 (åben-lav) kan etableres med enten fællesparkering eller parkering på egen grund.
- I delområde E (eksisterende bebyggelse) fastholdes parkering på egen grund.
- Inden for delområde F (friarealer) må der ikke etableres parkering.

Ved bilparkering på terræn foran boliger i stueplan skal der skabes afstand til boligernes vinduer og afskærmes med tæt beplantning mod lysgener fra parkerede biler. Beplantningen skal etableres som stedsegrøn beplantning eller bøg, der sikrer afskærmning hele året.

På fælles parkeringsarealer skal parkeringsbåse placeres minimum 5 m fra indkørsel fra stamvejen og lokale boligveje. Se note 1.

På fælles parkeringsarealer skal der forberedes til elbiler ved at fremføre trækrør til stik til elladestandere.

I områder, hvor der ikke findes tilstrækkelig plads til at opfylde alle krav og normer for bil- og cykelparkering, vil cykelparkering prioriteres over bilparkering.

Note 1. Placering af parkeringsbåse minimum 5 m fra indkørsel fra stamvejen/lokal boligvej skal reducere risikoen for sammenstød mellem biler, der kører ind på parkeringsarealet, og bakkende biler fra parkeringsbåse.

## 5.5 Cykelparkering

Cykelparkering skal disponeres, så der er tilstrækkelig plads mellem hver plads i stativet og til manøvrering bag pladserne.

Cykelparkering skal placeres maksimalt 25 m fra indgangen til bebyggelsen.

Der skal etableres cykelparkering i overensstemmelse med følgende krav:

Åben-lav:

- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal
- Cykelparkering skal ske på egen grund

Tæt-lav

- 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal plus 2 ladcykelpladser pr. 500 m<sup>2</sup> boligareal
- Cykelparkering skal ske på egen grund

#### Detailhandel

- 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>

#### Offentlig service

- 40 stativer pr. 100 pladser
- 8 stativer pr. 10 arbejdspladser
- 1 plads til ladcykel / cykeltrailer pr. 10 pladser
- Minimum 50 % af cykelstativerne skal være overdækkede.

Mod Assensvej ved busstoppestedet skal der udlægges areal på minimum 35 m<sup>2</sup> til etablering af minimum 20 parkeringspladser til cykler.

#### 5.6 Ingen oplag

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

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Nedrivning af eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bygning på ejendommen beliggende Assensvej 59, matr. nr. 25b, Bellinge By, Bellinge, må nedrives.

På ejendommen Assensvej 51, matr. nr. 25a, Bellinge By, Bellinge, må eksisterende bygninger, vist på kortbilag 1, nedrives. Den bevaringsværdige bygning, vist på kortbilag 1 og 2, må kun med tilladelse fra byrådet nedrives, jævnfør bestemmelse 8.1.

På ejendommen Assensvej 45, matr. nr. 17a, Bellinge By, Bellinge, må de bevaringsværdige bygninger, vist på kortbilag 1 og 2, kun med tilladelse fra byrådet nedrives, jævnfør bestemmelse 8.1.

### 6.2 Befæstet areal

For åben-lav må maksimalt 40 % af den enkelte grunds areal befæstes, hvoraf maksimalt 30 % må udgøres af boligbebyggelse.

For tæt-lav må maksimalt 45 % af den enkelte grunds areal befæstes, hvoraf maksimalt 40 % må udgøres af boligbebyggelse.

### 6.3 Bebyggelsens placering - generelt

Ny bebyggelse skal etableres inden for de på kortbilag 2 angivne delområder.

Der kan foretages mindre justeringer af afgrænsningen af de enkelte delområder svarende til maksimalt 3 m forskydninger, såfremt lokalplanens øvrige bestemmelser overholdes vedrørende principper for opholds- og friarealer, parkering, veje, stier og beplantning.

De i bestemmelse 4.1 beskrevne grundstørrelser gælder også ved disponering af storparceller, hvor storparcellen ikke udstykkes.

Grunde må ikke terrænreguleres, så det forhindrer, at regnvand kan løbe til vandrender og dertil givne regnvandsstik i terræn til hver matrikel. Se princip i figur 3 for placering af bebyggelse, så der sker korrekt afvanding væk fra bebyggelsen. Se også bestemmelse 10.7 og 10.8.

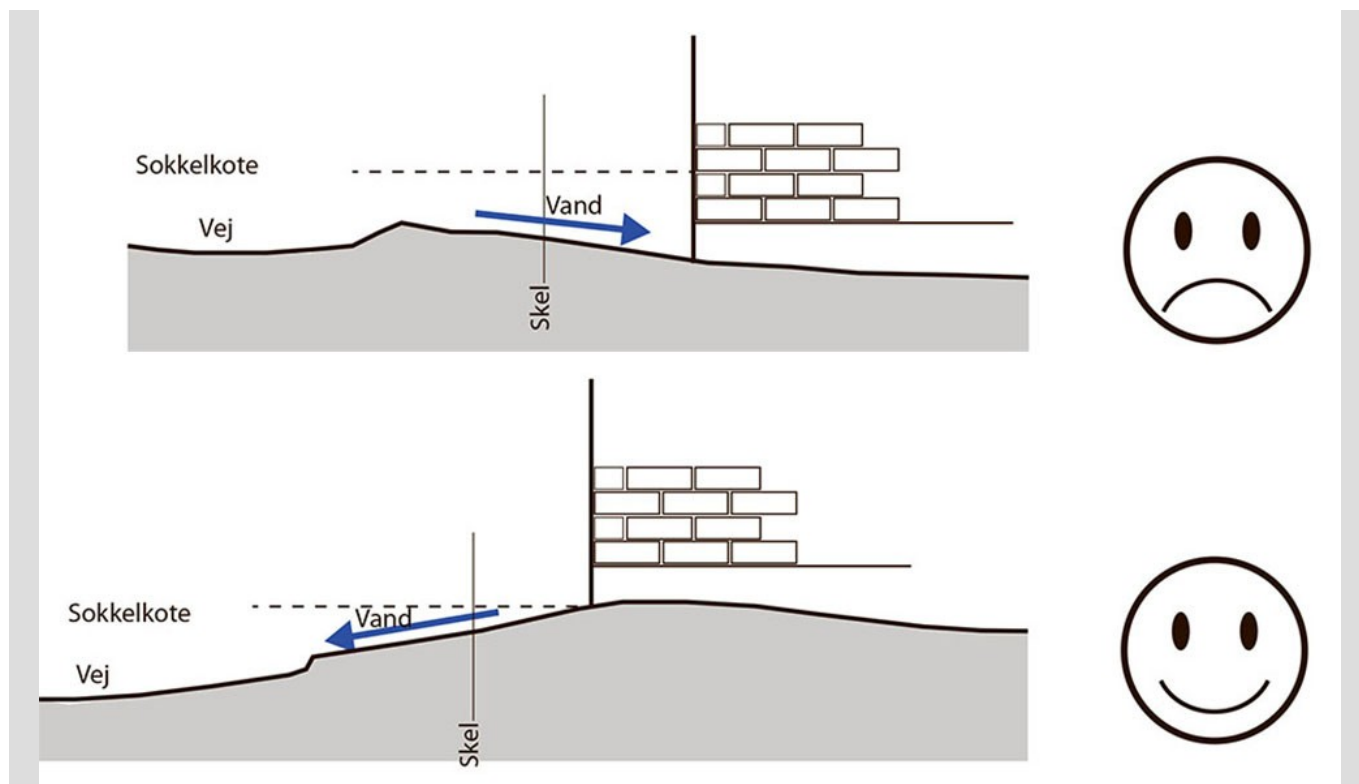
Terrænspring skal optages i soklen.

Alle boliger skal have vinduer til minimum to verdenshjørner og udsyn til grønne uderum eller grønne elementer som træer eller anden markant beplantning.

Tekniske anlæg i form af mindre transformerstationer må etableres langs stamvejen/Bronzevej, vist på kortbilag 2. Transformerstationer må etableres i maksimal længde 2,4 m, bredde 2,4 m og højde 2,2 m og skal afskærmes med beplantning.

Der skal sikres areal til placering af brandhaner langs vejene.

Se også principper for indretning af området i illustrationsplanen i kortbilag 4. Se note 2.



Figur 3. Princip for afvanding væk fra bygning. Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes redegørelse for terrænændringer i forbindelse med nyt byggeri.

Note 2. Illustrationsplanen på kortbilag 4 viser principper for områdets disponering og er et billede af, hvordan området kan se ud. Illustrationsplanen er ikke bindende og kan ikke danne baggrund for at give tilladelser efter lokalplanen, med mindre der specifikt er bestemmelser i lokalplanen, der refererer til illustrationsplanen.

#### 6.4 Altaner

For tæt-lav bebyggelse gælder, at altaner kun må opsættes fra 1. sals højde. Altaner må krage maksimalt 1,2 m ud fra facaden og med en bredde på maksimalt 2,2 m.

For åben-lav bebyggelse gælder, at altaner maksimalt må krage 1,6 m ud fra facaden og med en bredde på maksimalt 3 m.

#### 6.5 Byggelinjer

Den på kortbilag 1 angivne vejbyggelinje mod Assensvej skal overholdes. Ny bebyggelse og varige anlæg må ikke opføres inden for vejbyggelinjen inklusiv højdetillæg ved terrænforskelle.

Indenfor den på kortbilag 2 angivne minimumsafstand på 80 m fra midte masterækker af luftledninger skal området friholdes for bebyggelse af hensyn til sikkerhed omkring højspændingsanlæg.

Anlæg, vej, bebyggelse og lignende skal placeres i en afstand på minimum 8 m fra Lettebækken.

## Delområde 0 (detailhandel)

## 6.6 Omfang og placering

Ny bebyggelse skal placere sig langs delområdet nordlige kant, så bebyggelsen indgår som støjafskærmning for boliger beliggende nord for delområdet. Bebyggelsen skal bygges sammen med støjvolden øst for delområdet, så der sker sammenhængende støjafskærmning.

Ny bebyggelse skal etableres indenfor byggefelt D1, som vist på kortbilag 2. Derudover må der etableres sekundær mindre bebyggelse til brug for områdets anvendelse til dagligvarebutik med en placering i nær tilknytning til byggefelt D1.

Bebyggelsen må etableres i maksimalt 1½ etage.

Den maksimale bygningshøjde må være 8 m. Den maksimale facadehøjde må være 4,5 m. Hvor den primære indgang til bygningen etableres som et stort glasparti i bygningens sydfacade og/eller på hjørnet mod sydvest, må facadehøjden dog være op til 7,5 m.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelsen følger landskabets eksisterende terræn.

# Delområde BS (offentlige formål/tæt-lav)

## 6.7 Omfang og placering

Ved offentlig service i form af daginstitution eller lignende institution:

Offentlig service i form af en daginstitution skal placeres, så bebyggelsen fungerer støjafskærmende for nærliggende boliger. Se princip figur 4.

Hvor bebyggelse ikke placeres som støjafskærmning mod bebyggelse øst for lokalplanområdet, skal der etableres en støjskærm i 2,5 m højde.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må etableres i maksimalt 1½ etage.

Den maksimale facadehøjde må være 4,5 m. Dog kan der ved forskydninger af bebyggelsen vertikalt ske en øgning af facadehøjden på 1 m af hensyn til at indpasse bebyggelsen i områdets eksisterende terræn.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelsen følger landskabets eksisterende terræn.

Ved boliger (tæt-lav):

Ny bebyggelse skal placere sig i rækker omkring én boliggade, hvor boligerne orienterer sig mod boliggangen og har primær indgang herfra. Se princip figur 5.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 1½ etage.

Den maksimale facadehøjde må være 4,5 m ved bebyggelse i 1½ etage samt 3,5 m ved bebyggelse i 1 etage. Dog kan der ved forskydninger af bebyggelsen vertikalt ske en øgning af facadehøjden på 1 m af hensyn til at indpasse bebyggelsen i områdets eksisterende terræn.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelserne følger landskabets eksisterende terræn.

Ny boligbebyggelse må have en bygningsdybde på maksimalt 10 m dog med mulighed for at øge bygningsdybden til maksimalt 12 m i op til halvdelen af facadens bredde, hvor bygningen forskydes, eller hvor der etableres karnapper eller lignende fremspring. Se figur 10.

Ny bebyggelse skal sammenbygges i enheder med minimum 2 boliger og maksimum 6 boliger. Facaden skal forskydes horisontalt med minimum 1 m for hvert andet eller hvert tredje boligskel. Se princip på figur 11. Der kan også ske vertikal forskydning på maksimalt 1 m.

Skure eller lignende til privat brug må have en maksimum størrelse på 15 m<sup>2</sup>. Skure og lignende må kun opføres i egen have på bagsiden af huset eller som en integreret sammenbygget del af bygningen mod boliggyder. Skure placeret mod boliggyder må maksimum optage 1/3 af beboelsesbygningens facade. Se figur 12.

Fælles skure til cykler og affald kan kun placeres i forbindelse med fællesparkering og maksimalt optage et areal på 50 m<sup>2</sup> og skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 7.5.



Figur 4. Princip for indretning af delområde BS med daginstitution. Ved etablering af daginstitution, skal bygningen etableres, så den skærmer nærliggende boliger for støj fra daginstitutionens legeplads. Mod nabo i øst skal der etableres støjhegn ved daginstitutionens legeplads.



Figur 5. Princip for indretning af delområde BS med tæt-lav bebyggelse.

## Delområde B1 (åben-lav)

### 6.8 Omfang og placering

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager.

Den maksimale facadehøjde må være maksimalt 6,5 m.

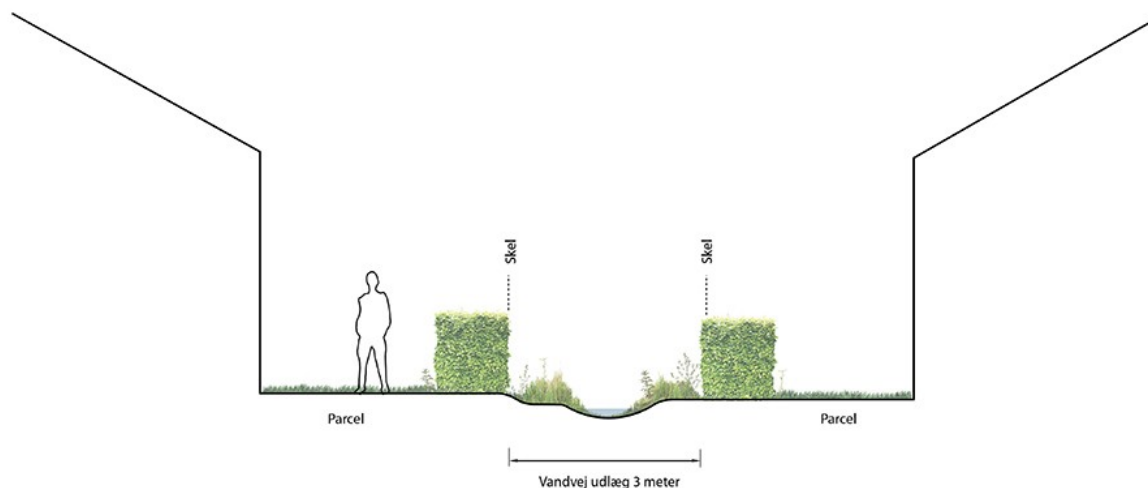
Al bebyggelse skal orienteres med bebyggelsens primære indgang mod vej.

Al bebyggelse skal placeres minimum 3 m fra vej.

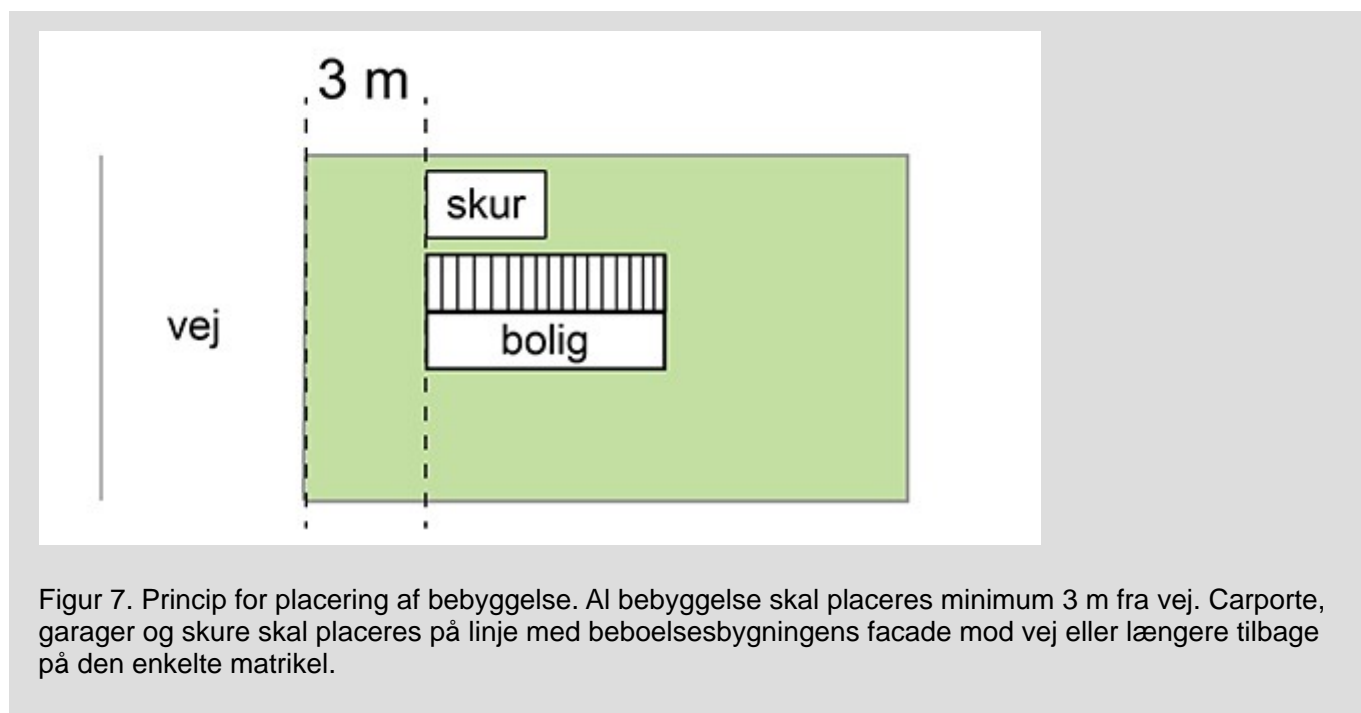
Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6.

Carporte, garager, skure og udhuse skal placeres på linje med beboelsesbygningens facade mod vej eller længere tilbage på den enkelte matrikel. Se figur 7. Integreret garage må ikke fylde mere end 50 % af husets facade mod ankomstvej.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.



Figur 6. Principsnit for placering af grunde ud til en strømningsvej/vandvej.



Figur 7. Princip for placering af bebyggelse. Al bebyggelse skal placeres minimum 3 m fra vej. Carporte, garager og skure skal placeres på linje med beboelsesbygningens facade mod vej eller længere tilbage på den enkelte matrikel.

## Delområde B2 (åben-lav)

### 6.9 Omfang og placering

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 1½ etage. Dog må bebyggelse indenfor det markerede felt i kortbilag 2 etableres i op til 2 etager.

Den maksimale facadehøjde må være maksimalt 4,5 m.

Dog gælder for det markerede felt i kortbilag 2, hvor bebyggelse må etableres i op til 2 etager, at den maksimale facadehøjde mod vej må være maksimalt 3,5 m, og den maksimale facadehøjde mod landskabet/haven må være maksimalt 6,5 m. Terrænspring skal optages i soklen.

Al bebyggelse skal orienteres med bebyggelsens primære indgang mod vej.

Al bebyggelse skal placeres minimum 3 m fra vej.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6.

Carporte, garager, skure og udhuse skal placeres på linje med beboelsesbygningens facade mod vej eller længere tilbage på den enkelte matrikel. Se figur 7 i bestemmelse 6.8. Integreret garage må ikke fylde mere end 50 % af husets facade mod ankomstvej.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.

## Delområde B3 (åben-lav)

### 6.10 Omfang og placering

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager.

Den maksimale facadehøjde må være maksimalt 6,5 m.

Al bebyggelse skal orienteres med bebyggelsens primære indgang mod vej.

Al bebyggelse skal placeres minimum 3 m fra vej.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6.

Carporte, garager, skure og udhuse skal placeres på linje med beboelsesbygningens facade mod vej eller længere tilbage på den enkelte matrikel. Se figur 7 i bestemmelse 6.8. Integreret garage må ikke fylde mere end 50 % af husets facade mod ankomstvej.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.

## Delområde B4 (åben-lav)

### 6.11 Omfang og placering

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager - dog maksimalt én etage mod vej.

Den maksimale facadehøjde mod vej må være maksimalt 3,5 m, og den maksimale facadehøjde mod landskabet/haven må være maksimalt 6,5 m. Terrænspring skal optages i soklen.

Al bebyggelse skal orienteres med bebyggelsens primære indgang mod vej.

Al bebyggelse skal placeres minimum 3 m fra vej.

Boligens facade mod vej skal etableres med en afstand på mellem 3 og 5 m fra vej.

Carporte, garager, skure og udhuse skal placeres på linje med beboelsesbygningens facade mod vej eller længere tilbage på den enkelte matrikel. Se figur 7 i bestemmelse 6.8. Integreret garage må ikke fylde mere end 50 % af husets facade mod ankomstvej.

Bebyggelse må ikke overskride byggelinjen mod vest, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6.

## Delområde B5 (åben-lav)

### 6.12 Omfang og placering

Ny bebyggelse skal placere sig rundt langs delområdet rand, så der skabes plads til et fælles opholdsareal i midten af bebyggelsen. Se også bestemmelse 10.15.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager.

Den maksimale facadehøjde må være 6,5 m.

Al bebyggelse skal orienteres med bebyggelsens primære indgangsareal mod det fælles opholdsareal i midten af delområdet. Se figur 8.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6.

Der kan inden for delområdet placeres et fælleshus i 1-1½ etage, såfremt det ikke er større end 200 m<sup>2</sup> bruttoetagemeter.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30.



Figur 8. Princip for indretning af delområde B5 med et fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen, hvor boligerne placerer sig omkring.

## Delområde B6 (tæt-lav)

### 6.13 Omfang og placering

Ny bebyggelse skal placere sig i rækker omkring bolig-gader, hvor boligerne orienterer sig mod bolig-gaderne og har primær indgang herfra. Se figur 9.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager. Dog må bebyggelse indenfor det markerede felt i kortbilag 2 kun etableres i 1 etage.

Den maksimale facadehøjde må være 6,5 ved bebyggelse i 2 etager, 4,5 m ved bebyggelse i 1½ etage samt 3,5 m ved bebyggelse i 1 etage. Dog kan der ved forskydninger af bebyggelsen vertikalt ske en øgning af facadehøjden på 1 m af hensyn til at indpasse bebyggelsen i områdets eksisterende terræn.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelserne følger landskabets eksisterende terræn.

Ny boligbebyggelse må have en bygningsdybde på maksimalt 10 m dog med mulighed for at øge bygningsdybden til maksimalt 12 m i op til halvdelen af facadens bredde, hvor bygningen forskydes, eller hvor der etableres karnapper eller lignende fremspring. Se figur 10.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6 i bestemmelse 6.8.

Ny bebyggelse skal sammenbygges i enheder med minimum 2 boliger og maksimum 6 boliger. Facaden skal forskydes horisontalt med minimum 1 m for hvert andet eller hvert tredje boligskel. Se princip på figur 11. Der kan også ske vertikal forskydning på maksimalt 1 m.

Skure eller lignende til privat brug må have en maksimum størrelse på 15 m<sup>2</sup>. Skure og lignende må kun opføres i egen have på bagsiden af huset eller som en integreret sammenbygget del af bygningen mod boliggader. Skure placeret mod boliggader må maksimum optage 1/3 af beboelsesbygningens facade. Se figur 12.

Fælles skure til cykler og affald må kun placeres i forbindelse med fællesparkering og maksimalt optage et areal på 75 m<sup>2</sup> og skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 7.11.



Figur 9. Princip for indretning af tæt-lav bebyggelse, hvor boligerne orienterer sig mod bolig-gaderne og har primær indgang herfra.

## Delområde B7 (tæt-lav)

### 6.14 Omfang og placering

Ny bebyggelse skal placere sig i én række langs Bronzevej.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

Den maksimale facadehøjde må være 6,5 ved bebyggelse i 2 etager, 4,5 m ved bebyggelse i 1½ etage samt 3,5 m ved bebyggelse i 1 etage. Dog kan der ved forskydninger af bebyggelsen vertikalt ske en øgning af facadehøjden på 1 m af hensyn til at indpasse bebyggelsen i områdets eksisterende terræn.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelserne følger landskabets eksisterende terræn.

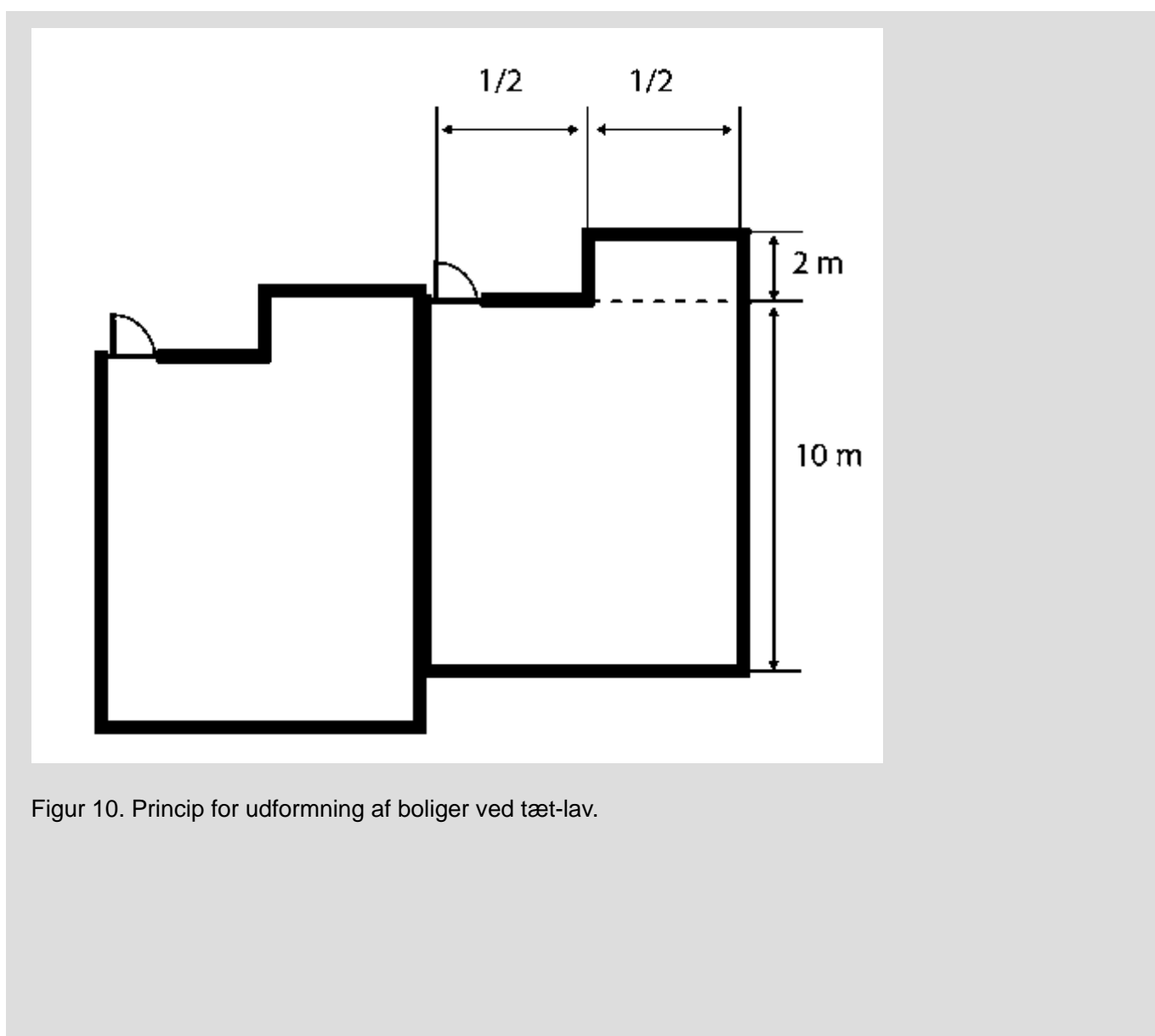
Ny boligbebyggelse må have en bygningsdybde på maksimalt 10 m dog med mulighed for at øge bygningsdybden til maksimalt 12 m i op til halvdelen af facadens bredde, hvor bygningen forskydes, eller hvor der etableres karnapper eller lignende fremspring. Se figur 10.

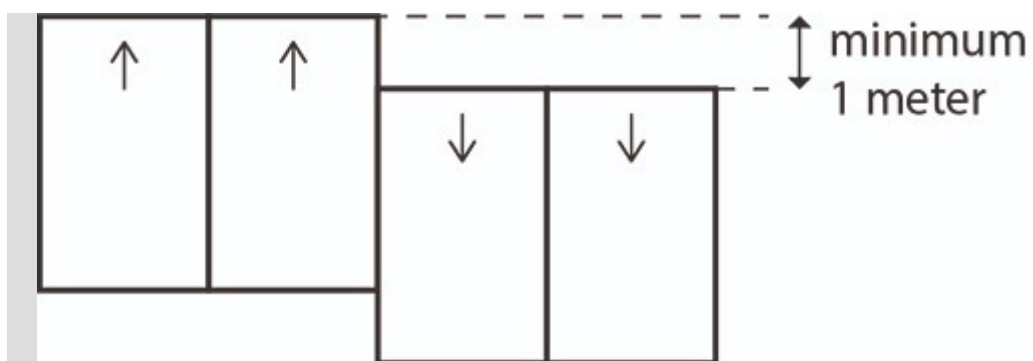
Ny bebyggelse skal sammenbygges i enheder med minimum 2 boliger.

Facaden skal forskydes med minimum 1 m for hvert andet eller hvert tredje boligske. Se princip på figur 11. Der kan også ske vertikal forskydning på maksimalt 1 m.

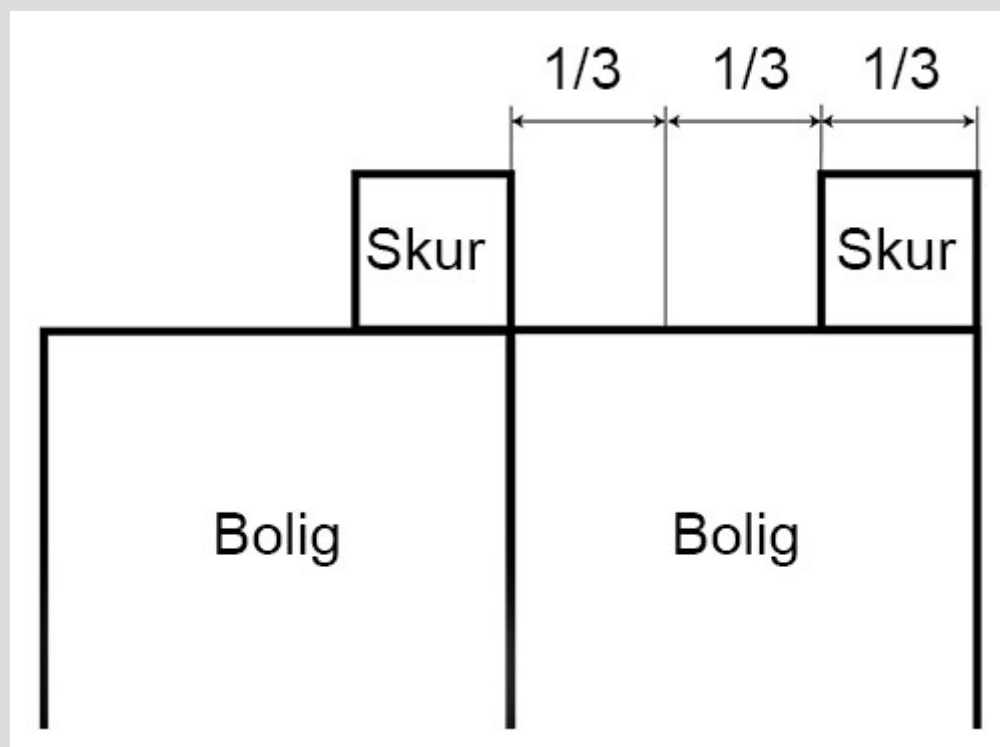
Skure eller lignende til privat brug må have en maksimum størrelse på 15 m<sup>2</sup>. Skure og lignende må kun opføres i egen have på bagsiden af huset eller som en integreret sammenbygget del af bygningen mod boliggger. Skure placeret mod boliggger må maksimum optage 1/3 af beboelsesbygningens facade. Se figur 12.

Fælles skure til cykler og affald kan kun placeres i forbindelse med fællesparkering og maksimalt optage et areal på 25 m<sup>2</sup> og skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 7.11.





Figur 11. Princip for horisontal facadeforskydning ved tæt-lav.



Figur 12. Princip for etablering af skure ved tæt-lav, hvor skure placeret mod boliggeder maksimalt må optage 1/3 af beboelsesbygningens facade.

## Delområde B8 (tæt-lav)

### 6.15 Omfang og placering

Ny bebyggelse skal placere sig i rækker omkring én boliggede, hvor boligerne orienterer sig mod boliggeden og har primær indgang herfra.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 1½ etage.

Den maksimale facadehøjde må være 4,5 m ved bebyggelse i 1½ etage samt 3,5 m ved bebyggelse i 1 etage. Dog kan der ved forskydninger af bebyggelsen vertikalt ske en øgning af facadehøjden på 1 m af hensyn til at indpasse bebyggelsen i områdets eksisterende terræn.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelserne følger landskabets eksisterende terræn.

Ny boligbebyggelse må have en bygningsdybde på maksimalt 10 m dog med mulighed for at øge bygningsdybden til maksimalt 12 m i op til halvdelen af facadens bredde, hvor bygningen forskydes, eller hvor der etableres karnapper eller lignende fremspring. Se figur 10.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6 i bestemmelse 6.8.

Ny bebyggelse skal sammenbygges i enheder med minimum 2 boliger og maksimum 6 boliger. Facaden skal forskydes med minimum 1 m for hvert andet eller hvert tredje boligske. Se princip på figur 11. Der kan også ske vertikal forskydning på maksimalt 1 m.

Skure eller lignende til privat brug må have en maksimum størrelse på 15 m<sup>2</sup>. Skure og lignende må kun opføres i egen have på bagsiden af huset eller som en integreret sammenbygget del af bygningen mod bolig-gader. Skure placeret mod bolig-gader må maksimum optage 1/3 af beboelsesbygningens facade. Se figur 12.

Fælles skure til cykler og affald kan kun placeres i forbindelse med fællesparkering og maksimum optage et areal på 50 m<sup>2</sup> og skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 7.13.

## Delområde B9 (tæt-lav)

### 6.16 Omfang og placering

Ny bebyggelse skal placere sig i rækker omkring bolig-gader, hvor boligerne orienterer sig mod bolig-gaderne og har primær indgang herfra.

Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 40.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 2 etager. Dog må ny bebyggelse nærmest delområde B2 maksimalt være 1½ etage.

Den maksimale facadehøjde må være 6,5 ved bebyggelse i 2 etager, 4,5 m ved bebyggelse i 1½ etage samt 3,5 m ved bebyggelse i 1 etage. Dog kan der ved forskydninger af bebyggelsen vertikalt ske en øgning af facadehøjden på 1 m af hensyn til at indpasse bebyggelsen i områdets eksisterende terræn.

Terrænspring skal optages i soklen, så bebyggelserne følger landskabets eksisterende terræn.

Hvor boligbebyggelse ikke er sammenbygget, må bebyggelsen ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel.

Ny boligbebyggelse må have en bygningsdybde på maksimalt 10 m dog med mulighed for at øge bygningsdybden til maksimalt 12 m i op til halvdelen af facadens bredde, hvor bygningen forskydes, eller hvor der etableres karnapper eller lignende fremspring. Se figur 10.

Grunde, der placerer sig som naboer til en strømningsvej for regnvand, markeret på kortbilag 3, skal sikres en afstand på minimum 3 m imellem grundene omkring strømningsvejen. Se figur 6 i bestemmelse 6.8.

Ny bebyggelse skal sammenbygges i enheder med minimum 2 boliger og maksimum 6 boliger. Facaden skal forskydes med minimum 1 m for hvert andet eller hvert tredje boligskel. Se princip på figur 11. Der kan også ske vertikal forskydning på maksimalt 1 m.

Skure eller lignende til privat brug må have en maksimum størrelse på 15 m<sup>2</sup>. Skure og lignende må kun opføres i egen have på bagsiden af huset eller som en integreret sammenbygget del af bygningen mod boliggeder. Skure placeret mod boliggeder må maksimum optage 1/3 af beboelsesbygningens facade. Se figur 12.

Fælles skure til cykler og affald kan kun placeres i forbindelse med fællesparkering og maksimalt optage et areal på 75 m<sup>2</sup> og skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 7.13.

## Delområde E1 (Eksisterende bebyggelse)

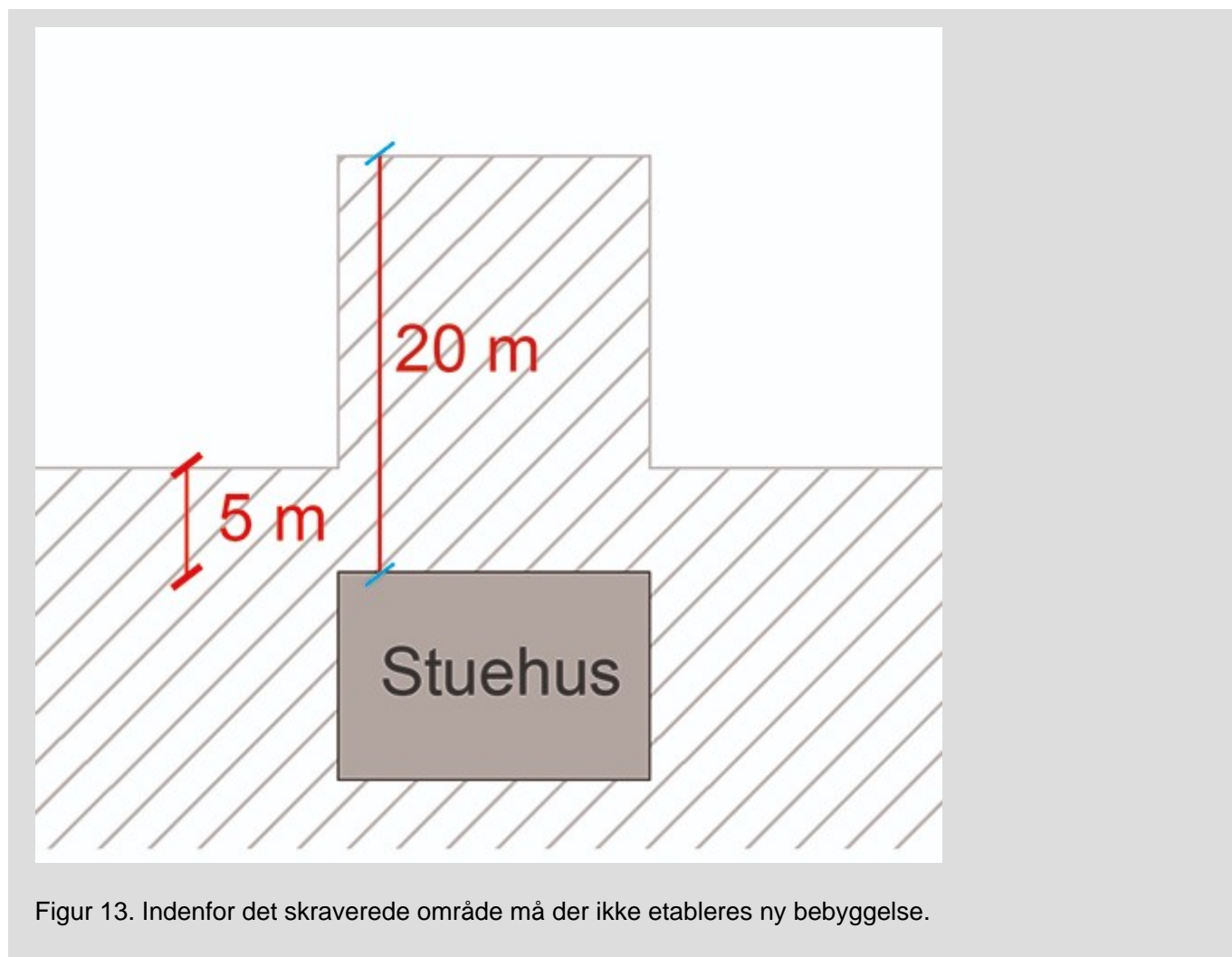
### 6.17 Erstatning af eksisterende bebyggelse

Ny bebyggelse, der erstatter bevaringsværdig bebyggelse, jævnfør bestemmelse 8.2, skal opføres i overensstemmelse med den oprindelige bebyggelsesstruktur. Det vil sige at ny bebyggelse skal placeres med en omtrentlig placering svarende til den oprindelige bygning og i cirka samme volumen, udformning og udtryk, jævnfør bestemmelserne i 8. Bevaringsværdige bygninger.

Øvrig ny bebyggelse må kun etableres nord for den bevaringsværdige bygning. Dog må øvrig ny bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 m fra den bevaringsværdige bygnings nordvendte facade og ikke nærmere end 20 m vinkelret ud fra den bevaringsværdige bygnings nordvendte facade. Se figur 13.

For tilbygning på bevaringsværdig bebyggelse se bestemmelse 8.1.

Ny bebyggelse må etableres i maksimalt 1½ etage med saddeltag. Den maksimale facadehøjde må være maksimalt 4,5 m.

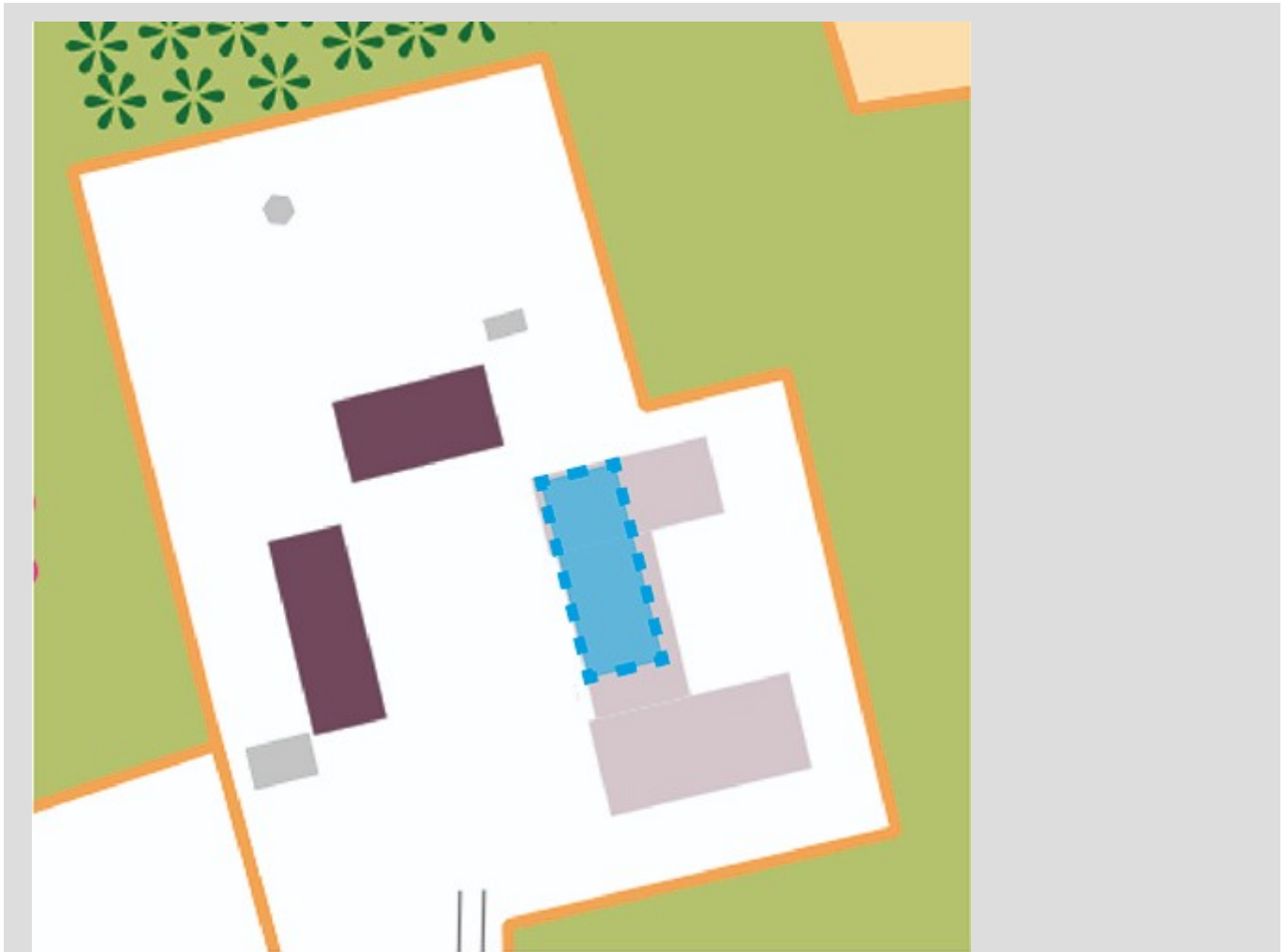


Figur 13. Indenfor det skraverede område må der ikke etableres ny bebyggelse.

## Delområde E2 (Eksisterende bebyggelse)

### 6.18 Erstatning af eksisterende bebyggelse

Ny bebyggelse, der erstatter bevaringsværdig bebyggelse, jævnfør bestemmelse 8.2, skal opføres i overensstemmelse med den oprindelige bebyggelsesstruktur. Det vil sige at ny bebyggelse skal placeres med en omtrentlig placering svarende til den oprindelige bygning og i cirka samme volumen, udformning og udtryk, jævnfør bestemmelserne i 8. Bevaringsværdige bygninger. For længebygningerne mod øst gælder dog, at en ny bygning må opføres i et volumen svarende til volumen af den oprindelige længe mod vest og med en placering overfor den vestlige længe, som vist på figur 14.



Figur. 14. Princip for placering af ny længebygning mod øst når denne har samme volumen som længebygning mod vest, vist som blåstiplet firkant.

## Delområde F (friareal)

### 6.19 Omfang og placering

I delområde F må der kun opføres mindre sekundære bygninger i form af for eksempel skure, shelter, fælleshuse, væksthuse med videre, som er nødvendige for områdets brug som friareal.

Der må ikke etableres bebyggelse nord for delområde B3, vist på kortbilag 2.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Overordnet arkitektonisk udtryk

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilpasse sig områdets landskab og terræn. Områdets grønne kvaliteter skal indgå i den generelle udformning af private og fælles uderum samt veje.

For tæt-lav bebyggelse gælder, at:

Bebyggelsen inden for det enkelte delområde skal udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning. Samtidig skal der være en variation i bebyggelsen med arkitektoniske elementer som spring eller ophold i facade, fremspring eller tilbagetrukne partier og varierende højder.

Bygninger indenfor hvert delområde skal udformes med ens tage (samme tagform, taghældning og tagmateriale).

Generelt:

På bebyggelse og sekundære bygninger må der ikke være synlige dele af facaden eller taget, som fremstår med en karakter af plastmateriale eller umalet trykimprægneret træ.

Tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer.

### 7.2 Grønne facader

For tæt-lav bebyggelse, dagligvarebutik og daginstitution gælder, at:

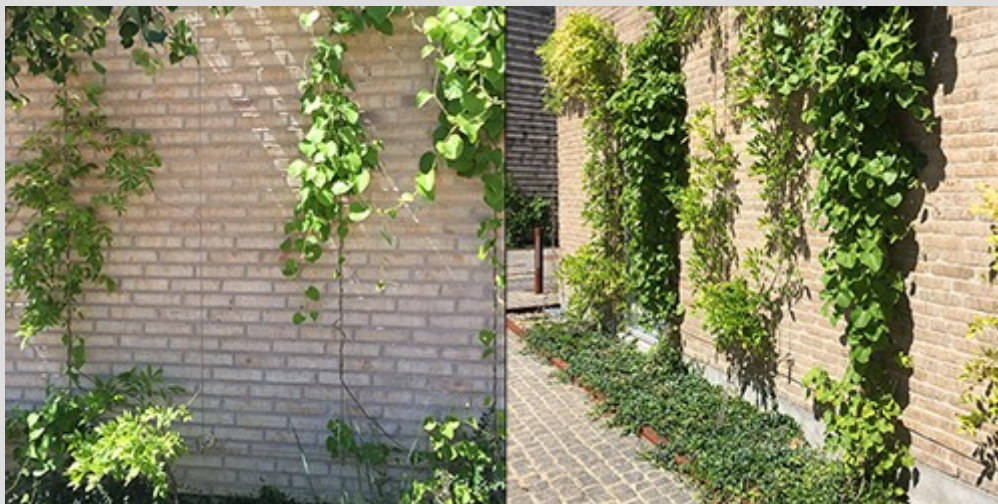
På minimum 10 % af facadens areal og/eller langs minimum 20 % af facaden skal der etableres grønne facader på minimum én etage.

De grønne facader skal etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op af bygningerne. Facaderne kan alternativt begrønnes fra tagterrasser og altaner med opret eller klatrende beplantning, der gror fra plantekasser og op - eller i form af hængende haver, hvor planterne gror i plantekasser og hænger ned af facaderne.

Facaderne kan beklædes med espaliers eller wiresystemer, der støtter og styrer planternes vækst. Se figur 15. Disse konstruktioner skal udføres i stål eller træ og harmonere med bebyggelsens og områdets materialer og farver i øvrigt.

Grønne facader kan etableres i form af monterede grønne vægge, hvor beplantede kassetter eller jordplader monteres på facaderne med egne vandingssystemer.

Ved facader, der skal begrønnes med planter, der etableres ved bygningens sokkel, skal der etableres et plantebed med jord eller skeletjord på minimum 1 m<sup>3</sup> pr. facademeter. Bedet skal etableres, så planterne får passende mængde vand eksempelvis ved et vandingssystem.



Figur 15. Eksempel på beplantning, der vokser op ad wireophæng hæftet på teglmur.

### 7.3 Tekniske installationer

Der må ikke opsættes synlige, udvendige antenner og lignende på bygninger.

Tekniske installationer skal udformes som en visuel integreret del af bygningen. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tagflader, skal disse samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket - eksempelvis med begrønning. Tekniske anlæg må ikke syne af hele etager og skal ligge tilbagetrukket fra bygningsfacaden.

Tekniske installationer og anlæg, der placeres på flade tage, skal trækkes mindst 3 m tilbage fra tagkant/facadelinje samt samles og afskærmes.

Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, placeres på og tilpasses tagfladen, så det syner af det primære tagmateriale og/eller ligger i samme plan som det primære tagmateriale. Anlæg må ikke medføre blændingsgener.

Transformerstationer langs stamvejen/Bronzevej skal afskærmes med beplantning.

## Delområde 0 (detailhandel)

### 7.4 Ydre fremtræden

Bebyggelse skal opføres med facader i naturtræ som umalet eller sortmalet. Dog må maksimalt 10 % af facaden fremstå i tegl, skifer eller pladematerialer som fremstår i samme farvenuancer som den øvrige del af facaden. Pladematerialer må ikke være kompositmaterialer.

Teglparter på facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen, som medvirker til at skabe stoflighed i facaden. Se figur 16.

I syd- og vestvendte facader skal der etableres vinduer. Mod nord må der kun etableres små vandrette vinduespartier med en maksimal vindueshøjde på 60 cm med underkant af vindue placeret maksimalt 3 m over terræn.

Den primære indgang til bygningen skal orientere sig mod vejadgangen til området og skal etableres som et stort glasparti i bygningens sydfacade og/eller på hjørnet mod sydvest.

Bygningens tag skal udformes med en hældning på mellem 10 og 30 grader og skal fremstå grøn i form af beplantning såsom græs, sedumtag eller lignende.

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til kundevogne, cykelparkering, affaldshåndtering og lignende skal fremstå med facade i naturtræ (umalet eller sortmalet) Dog må der etableres mindre dele i stål. Der skal etableres beplantning på dele af facaderne på minimum 10 % af facadens areal. Tage på sekundær bebyggelse skal etableres som grønne tage med beplantning eller med træ, skifer eller træspån.





Figur 16. Eksempler på teglsten med struktur i overfladen.

## Delområde BS (offentlige formål/tæt-lav)

### 7.5 Ydre fremtræden

Ved offentlig service i form af daginstitution eller lignende institution:

Bebyggelse skal opføres med facader i naturtræ som umalet eller sortmalet. Dog må maksimalt 10 % af facaden fremstå i tegl, skifer eller pladematerialer, som fremstår i samme farvenuancer som den øvrige del af facaden. Pladematerialer må ikke være kompositmaterialer.

Teglparterier på facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen, som medvirker til at skabe stoflighed i facaden. Se figur 16.

Bygningens tag skal udformes med en hældning på mellem 10 og 30 grader og skal fremstå grøn i form af beplantning såsom græs, sedumtag eller lignende.

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til barnevogne, cykelparkering, affaldshåndtering og lignende skal fremstå med facade i naturtræ (umalet eller sortmalet) Dog må der etableres mindre dele i stål. Der skal etableres beplantning på dele af facaderne på minimum 10 % af facadens areal. Tage på sekundær bebyggelse skal etableres som grønne tage med beplantning eller med træ, skifer eller træspån.

Støjskærm skal fremstå med træbeklædning og afskærmes med hæk på begge sider eller begrønnes. Hæk skal placeres i en afstand af 0,3 m fra støjskærmen.

Ved boliger (tæt-lav):

Samme bestemmelser som for B6. Se bestemmelse 7.11.

## Delområde B1 (åben-lav)

### 7.6 Ydre fremtræden

Bygninger skal opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten eller som muret byggeri.

Muret byggeri skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret. Farverne skal være i afdæmpede gule, brune, røde eller grå nuancer, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding.

Tegl på facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen som medvirker til at skabe stoflighed i facaden. Se figur 16.

Tage må udføres med en taghældning på op til 45 grader. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse.

Tage skal udføres med enten mat tegl med maksimal glans 22, skifer, græs eller sedum.

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til bil- og cykelparkering, affaldshåndtering og lignende skal fremstå med facade i naturtræ (umalet eller malet), og/eller skifer eller som blank mur, pudset eller vandskuret, med farver i afdæmpede gule, brune, røde eller grå nuancer, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding. Dog må der etableres mindre dele i stål. Tage på sekundær bebyggelse skal etableres som grønne tage med beplantning eller med tagpap, træ, skifer eller træspån.

## Delområde B2 (åben-lav)

### 7.7 Ydre fremtræden

Samme bestemmelser som for B1. Se bestemmelse 7.6

## Delområde B3 (åben-lav)

### 7.8 Ydre fremtræden

Samme bestemmelser som for B1. Se bestemmelse 7.6

## Delområde B4 (åben-lav)

### 7.9 Ydre fremtræden

Samme bestemmelser som for B1. Se bestemmelse 7.6

## Delområde B5 (åben-lav)

### 7.10 Ydre fremtræden

Bebyggelsen inden for delområdet skal udføres med variation mellem husene indbyrdes, således der husene imellem er forskellighed i facadeudformning, tagformer, materialer og farver.

Bygninger skal opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten, som muret byggeri eller pudset ler- eller halmbyggeri.

Muret byggeri skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret. Farverne skal være i afdæmpede gule, brune, røde eller grå nuancer, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding.

Tegl på facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen som medvirker til at skabe stoflighed i facaden. Se figur 16.

Tage må udføres med en taghældning på op til 45 grader. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse.

Tage skal udføres med enten mat tegl med maksimal glans 22, skifer, græs, sedum og strå. Tage må ligeledes udføres med en sort/mørk træbeklædning eller ubehandlet lærketræ, douglasgran eller cedertræ. Op til 50 % af bygningens samlede tagflade må etableres som glastag.

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til bil- og cykelparkering, affaldshåndtering og lignende skal fremstå med facade i naturtræ (umalet eller malet), og/eller skifer eller som blank mur, pudset eller vandskuret, med farver i afdæmpede gule, brune, røde eller grå nuancer, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding. Tage på sekundær bebyggelse skal etableres som grønne tage med beplantning eller med træ, skifer eller træspån.

## Delområde B6 (tæt-lav)

### 7.11 Ydre fremtræden

Bygninger skal opføres med facader i naturtræ, som umalet eller sortmalet. Dog må maksimalt 20 % af facaden fremstå i tegl, skifer eller pladematerialer som fremstår i samme farvenuancer som den øvrige del af facaden. Pladematerialer må ikke være kompositmaterialer.

Teglparterier på facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen, som medvirker til at skabe stoflighed i facaden. Se figur 16.

Tage på ny bebyggelse, både beboelse og skure skal udformes med en hældning på mellem 10 og 30 grader og skal fremstå grønne i form af beplantning, såsom græs, sedumtag eller lignende.

Der må indarbejdes ovenlysindtag i tagflader, såfremt dette ikke skæmmer bygningens udtryk som helhed.

Vinduer, kviste, altaner, karnapper og mindre facadepartier må udføres i træ, ikke-reflekterende metal, skifer eller en kombination af disse, der medvirker til at opbryde samt skabe variation og dybde i facaden.

Altaner må kun være påhængte eller indeliggende i facaden og må ikke støttes af søjler på terræn. Altaner må krage maksimalt 1,5 m ud fra facaden og må etableres med en maksimal bredde på 2,5 m. Altaners undersider skal fremtræde med lys farve/lyst materiale.

Værn på altaner skal udføres med et let, diskret udtryk i træ og/eller med balustrade i malet metal eller som brystninger udført i bebyggelsens primære facademateriale.

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til cykelparkering, affaldshåndtering og lignende skal fremstå med facade i naturtræ (umalet eller sortmalet). Der skal etableres beplantning på dele af facaderne på minimum 10 % af facadens areal.

## Delområde B7 (tæt-lav)

### 7.12 Ydre fremtræden

Samme bestemmelser som for B6. Se bestemmelse 7.11.

## Delområde B8 (tæt-lav)

### 7.13 Ydre fremtræden

Bygninger skal opføres med facader i naturtræ (umalet eller malet), natursten eller som muret byggeri. Muret byggeri skal fremstå med blank mur, pudset eller vandskuret. Farverne skal være i afdæmpede gule, brune, røde eller grå nuancer, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding.

Tegl på facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen som medvirker til at skabe stoflighed i facaden, som illustreret på figur 16, og udformes med mønstre i murværk i form af skift i relief og mønstre.

Tage på ny bebyggelse, både beboelse og skure, skal udformes med en hældning på mellem 10 og 30 grader. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse. Tage skal udformes i materialer af enten mat tegl med maksimal glans 22, skifer, græs eller sedum.

Der må indarbejdes ovenlysindtag i tagflader, såfremt dette ikke skæmmer bygningens udtryk som helhed.

Vinduer, kviste, altaner, karnapper og mindre facadepartier må udføres i træ, ikke-reflekterende metal, skifer eller en kombination af disse, der medvirker til at opbryde samt skabe variation og dybde i facaden.

Altaner må kun være påhængte eller indeliggende i facaden og må ikke støttes af søjler på terræn. Altaner må krage maksimalt 1,5 m ud fra facaden og må etableres med en maksimal bredde på 2,5 m. Altaners undersider skal fremtræde med lys farve/lyst materiale.

Værn på altaner skal udføres med et let, diskret udtryk i træ og/eller med balustrade i malet metal eller som brystninger udført i bebyggelsens primære facademateriale.

Sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til cykelparkering, affaldshåndtering og lignende skal fremstå med facade i naturtræ (umalet eller malet), og/eller skifer eller som blank mur, pudset eller vandskuret, med farver i afdæmpede gule, brune, røde eller grå nuancer, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding. Der skal etableres beplantning på dele

af facaderne på minimum 10 % af facadens areal. Tage på sekundær bebyggelse skal etableres som grønne tage med beplantning eller med træ, skifer eller træspån. Se figur 17.



Figur 17. Eksempel på beplantning ved sekundær bebyggelse.

## Delområde B9 (tæt-lav)

### 7.14 Ydre fremtræden

Samme bestemmelser som for B8. Se bestemmelse 7.13.

## Delområde E1

### 7.15 Ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal etableres i overensstemmelse med bestemmelser for B1. Se bestemmelse 7.6. Dog skal tag etableres som saddeltag med en hældning på mellem 30 og 60 grader.

## Delområde F (friareal)

### 7.16 Bebyggelse i friarealer

Bebyggelse i friarealer i form af for eksempel shelters, fælleshuse, væksthuse med videre, som beskrevet i bestemmelse 6.19, skal fremstå i træ, enten natur eller sortmalet - alternativt i overvejende glas. Tage skal etableres som grønne tage med beplantning.

## 8. Bevaringsværdige bygninger

### 8.1 Generelt

Bygningerne, som vist på kortbilag 2, er bevaringsværdige og må ikke nedrives eller tilbygges uden forudgående tilladelse fra byrådet. Se note 3.

For stuehuset i delområde E1 gælder dog, at der må tilføjes en mindre glasbygning på husets vestgavl, når tilbygningen holdes fri af hjørnelisener og andre murfremspring. Glasbygningen må højst have en bredde svarende til halvdelen af bygningens bredde og en dybde på 4 m.

Bevaringsværdige bygninger skal fastholdes med deres bevaringsværdige træk, jævnfør nedenstående.

Der må ikke etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på bevaringsværdige bygninger.

Note 3. Ved tilbygning menes der et overdækket areal etableret direkte på bygningen.

### 8.2 Nedrivning af bevaringsværdige bygninger

Byrådet kan tillade nedrivning af en bygning, der er markeret som bevaringsværdig, efter en konkret vurdering for eksempel på grund af brand, risiko for sammenstyrtning, eller hvis bygningens stand gør den uegnet til beboelse eller anden udnyttelse.

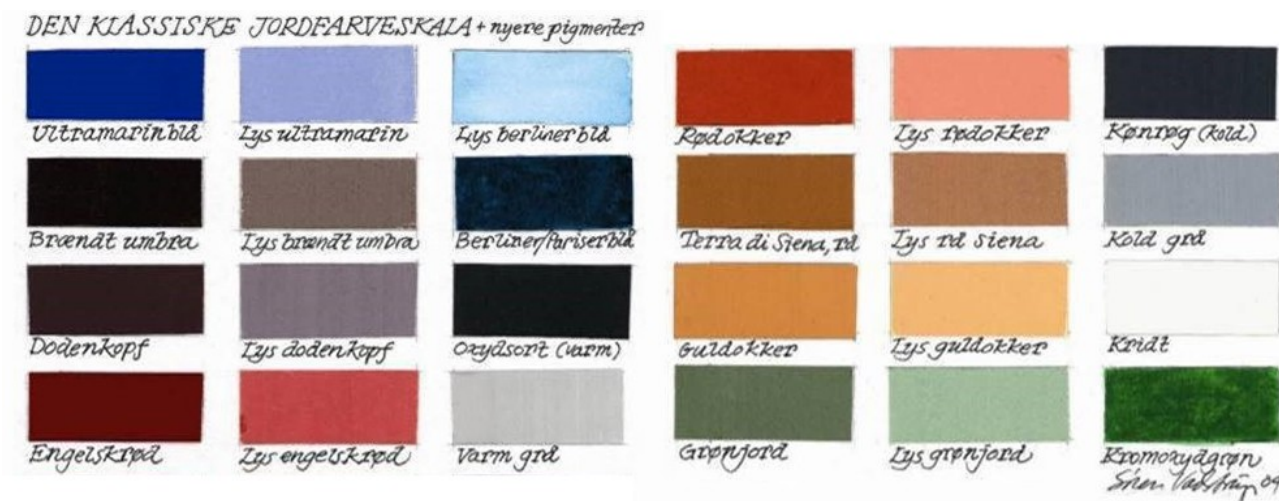
## Delområde E1 - stuehus

### 8.3 Facader

For bygningen gælder det, at de karakteristiske detaljer på facaden skal bevares i deres oprindelige udformning. Det gælder for eksempel de pudse indramninger af døre og vinduer samt de fire hjørnerisalitter. Se note 4.

Bygningen skal fremstå pudset og malet og/eller kalket i farver fra den klassiske jordfarveskala, eller disse farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Se figur 18.

De pudse indramninger af døre og vinduer samt de fire hjørnelisener skal fremstå i en farve, der adskiller sig fra den øvrige facades farve.



Figur 18. Illustrationen er bragt med tilladelse fra Center for Bygningsbevaring.

Note 4. En lisen er en flad murpille, som kun træder lidt frem fra murfladen. En hjørnelisen går omkring bygningens hjørner.

#### 8.4 Tag

Ved udskiftning af tag skal taget udføres med samme hældning og tagform som det oprindelige. Det vil sige, at taget skal fremstå som saddeltag med gavlkviste mod gård- og haveside.

Tagmaterialet skal fremstå som tegltag, tag i betontagsten, skifer eller fibercementskifer. Taget må ikke udføres med blanke materialer (maksimalt glanstal 22).

#### 8.5 Vinduer og døre

Vinduer skal udføres som traditionelle, sidehængte vinduer i træ som eksempelvis dannebrogsvinduer, sprossede vinduer med mere.

Der må ikke etableres større vinduespartier end de eksisterende, og der må ikke etableres nye murhuller til vinduer. Byrådet kan efter en konkret vurdering tillade nye murhuller til vinduer, hvis facaden opnår en god helhedsvirkning.

Der må dog uanset ovenstående etableres nye murhuller i vestgavlen. Vinduer og døre skal her placeres med overkant i samme højde som øvrige døre og store vinduer på facaderne.

Nye murhuller til vinduer i vestgavlen skal etableres med indramning i et udtryk som ved indramninger omkring husets øvrige vinduer. Murhullerne må ikke være bredere end eksisterende vinduers murhuller og skal holde en afstand til hjørnelisener på minimum 70 cm.

I vestgavlen må der etableres maksimalt ét nyt murhul til dør med en indramning i et udtryk som ved indramninger omkring husets øvrige døre. Murhullet må ikke være bredere end eksisterende døres murhuller og skal placeres midt i gavlen, så gavlens facade fremstår symmetrisk.

Døre skal udføres i træ men kan dog udføres i en kombination af træ og glas.

Der må ikke etableres kviste udover eksisterende gavlkviste i taget.

Tagvinduer skal proportioneres og placeres i harmoni med tagfladen og med bygningen i øvrigt og må ikke virke dominerende.

### 8.6 Altaner

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner på bygningen. Dette gælder også tagaltaner.

## Delområde E2 - stuehus

### 8.7 Facader

For bygningen gælder det, at de karakteristiske detaljer på facaden skal bevares i deres oprindelige udformning. Det gælder for eksempel den pudsede gesims, murstik over døre og vinduer og soklens kvaderstensmotiv.

Bygningen skal fastholdes i blank mur og må derfor ikke pudses, kalkes, males eller på anden måde overfladebehandles. Eksisterende murværksforbandter og -detaljer skal fastholdes. Reparationer, udskiftninger og ændringer skal foretages i overensstemmelse med det oprindelige udtryk, så der opnås en god helhedsvirkning.

Gesimsens skal fremstå pudset og malet i en hvid nuance.

Ved nødvendig udskiftning af tegl, kvader og lignende skal disse erstattes af materialer med tilsvarende karakter og udtryk.

### 8.8 Tag

Ved udskiftning af tag skal taget udføres med samme hældning og tagform som det oprindelige. Det vil sige, at taget skal fremstå som saddeltag med halvvalm og gavlkvist mod gårdrummet.

Taget skal fremstå som tag i røde vingetegl. Taget må ikke udføres med blanke materialer (maksimalt glanstal 10).

Tagets rygning skal sættes i mørtel.

### 8.9 Vinduer og døre

Vinduer skal udføres som traditionelle, sidehængte vinduer i træ som eksempelvis dannebrogsvinduer, sprossede vinduer med mere.

Der må ikke etableres større vinduespartier end de eksisterende, og der må ikke etableres nye murhuller til vinduer. Byrådet kan efter en konkret vurdering tillade nye murhuller til vinduer, hvis facaden opnår en god helhedsvirkning.

Døre skal udføres i træ, men kan dog udføres i en kombination af træ og glas.

Kviste og tagvinduer skal proportioneres og placeres i harmoni med tagfladen og med bygningen i øvrigt og må ikke virke dominerende. Kviste må kun etableres mod havesiden og i form af rytterkviste, pultkviste eller taskekviste.

### 8.10 Altaner

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner på bygningen. Dette gælder også tagaltaner.

### 8.11 Skorstene

Eksisterende skorstenspiber må ikke fjernes.

Ved nødvendig udskiftning skal nye skorstenspiber på bygningen fremstå i tegl, have sokkelbase, skaft og gesims samt placeres i tagryggen.

## Delområde E2 - lader, staldbygninger og lignende

### 8.12 Facader

For de øvrige bevaringsværdige bygninger som eksempelvis lader og staldbygninger gælder det, at karakteristiske detaljer på facaden så vidt muligt skal bevares i deres oprindelige udformning som eksempelvis murværksdetaljer.

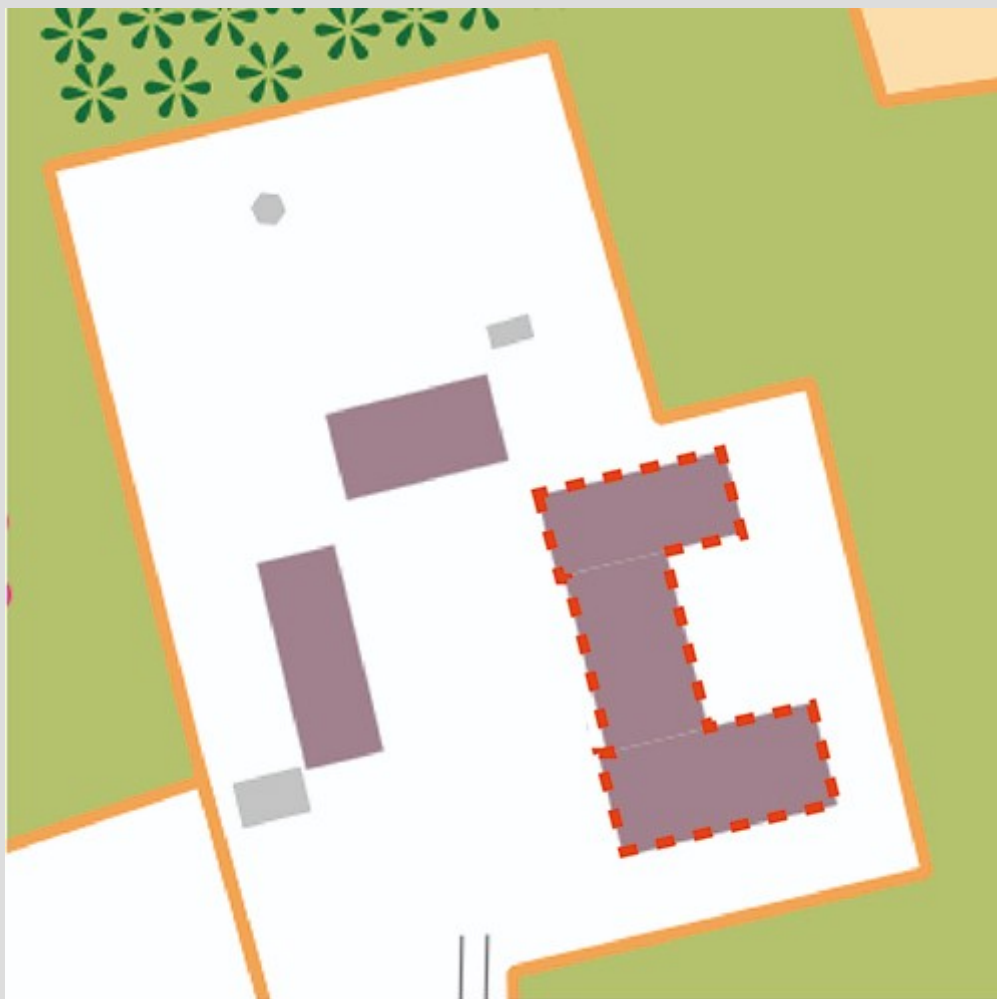
Bygningerne skal fastholdes i blank mur og må derfor ikke pudses, kalkes, males eller på anden måde overfladebehandles.

### 8.13 Tag

Ved udskiftning af tag skal taget udføres med samme hældning og tagform som det oprindelige. Tagmaterialet skal være betontagsten, skifer, fibercementskifer eller metalplader.

Dog må taget på bygningerne markeret på figur 19 etableres med onduline-plader, således taget fremstår med et ensartet udtryk. Se note 5.

Taget må ikke udføres med blanke materialer (maksimalt glanstal 10).



Figur 19. På bygningerne markeret med rødstiplet afgrænsning må taget etableres med onduline-plader.

Note 5.

Da tagbeklædningen på taget af det vestlige bygningskompleks, ved lokalplanens vedtagelse, i større omfang er skiftet til onduline-plader, gives der mulighed for at det resterende tag etableres med samme tagmateriale, således taget fremstår med et ensartet udtryk.

#### 8.14 Vinduer, døre og porte

Vinduer skal fremstå med rammer, karme og sprosser i træ eller jern.

Vinduer med eksempelvis kitfals og enkeltglas skal så vidt muligt bevares.

Der må etableres nye murhuller til vinduer, døre og porte. Vinduer, døre og porte må ikke virke dominerende.

Døre skal fremstå i træ. Porte skal fremstå i træ eller metal.

Kviste og tagvinduer skal proportioneres i harmoni med tagfladen og med bygningen i øvrigt og må ikke virke dominerende.

### 8.15 Altaner

Der må ikke opsættes eller indbygges altaner på bygningerne. Dette gælder også tagaltaner.

## 9. Skiltning og belysning

### 9.1 Belysning

Lokal stamvej, lokale boligveje, boliggger, pladser samt stier med fast belægning skal belyses svarende til minimum belysningsklasse E2.

Belysningen skal udføres med en farvegengivelse på mindst Ra80 og en farvetemperatur på 3000 K.

Belysning langs veje skal ske med downlight og med en lyspunkthøjde på maksimum 6 m.

Belysning langs boliggger samt stier med fast belægning skal udføres med parkarmaturer med en lyspunkthøjde på maksimum 4 m højde og/eller pullertlamper. Belysning langs supercykelsti, vist på kortbilag 2, skal etableres som parkarmaturer.

Ledninger til belysning af veje, stier, adgangsveje og så videre må kun føres som jordkabler.

Belysningen må ikke blænde og må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

### 9.2 Skiltning

#### Generelt

Der må kun opsættes skiltning (navn, logo, adresseåbningstider) for de virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet.

Skiltning må ikke ændre områdets karakter af boligområde, og belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

Der må ikke opsættes digitale storskærme med lyseffekter og anden lysteknologisk skiltning

#### Dagligvarebutik

Skiltning må kun placeres på bygningernes facade. Der må kun skiltes med virksomhedens navn. Skiltning med åbningstider og lignende skal være diskret og placeret i forbindelse med indgang til virksomheden. Der må ikke opsættes reklame- eller produktskiltning. Der må i begrænset omfang opsættes tilbudsskiltning i fast ophæng i tilknytning til virksomhedens indgangsparti.

Der må ikke opsættes flag, stofdug eller lignende. Der må kun opsættes et udhængsskilt. Udhængsskiltet må kun opsættes på bygningen minimum 2,3 m over terrænniveau. Maksimum størrelse på skilteflade: 1 m<sup>2</sup>. Maksimum skiltedybde: 15 cm.

Der må opstilles én skiltepylon med en maksimal højde på 3,5 m og 1 m i bredden.

Belysning af skilte med videre må ikke være til gene for naboer eller trafikken. Lysskilte må ikke være gennemskinnelige. Kun tekst og logo må lyse.

Der må ikke opsættes digitale storskærme med lyseffekter og anden lysteknologisk skiltning.

### 9.3 Flagstænger

Der må ikke opstilles flagstænger eller lignende til flagning med virksomheds-/reklameflag.



# 10. Ubebyggede arealer

## 10.1 Friareal

Der udlægges friareal til boliger inden for det på kortbilag 2 angivne område til friareal.

For delområde 0 skal der etableres friareal indenfor delområdet i overensstemmelse med bestemmelse 10.9.

For delområde BS skal der ved anvendelse til offentlig service i form af dagsinstitution etableres friareal indenfor delområdet i overensstemmelse med bestemmelse 10.10.

I friarealer, vist på kortbilag 2, må der ikke opføres bygninger udover skure eller mindre sekundære bygninger, som er nødvendige for områdets brug som friareal. Vedrørende bebyggelse i friarealer, se bestemmelse 6.19 herom.

Friarealerne skal udformes som sammenhængende grønne arealer, der er tilgængelige for brugerne og skal indrettes til fælles brug med opholdsmuligheder, stiforbindelser og rekreative aktiviteter.

Beplantning skal etableres, så der sikres arts- og årstidsvariation.

Der skal plantes minimum 100 træer inden for friarealets afgrænsning, der er vist på kortbilag 2. Træerne skal samlet set opnå et kroneareal på minimum 800 m<sup>2</sup> efter en periode på 5 år. Træer skal fremstå varieret i udtryk og i artsammensætning. Minimum 20 af træerne skal være af en type/art, der udvikler sig til træer, der bliver minimum 8 m høje. Dele af træerne skal være af en art med spiselige frygter, blomster eller lignende spiselige elementer. Træerne skal suppleres af buske, stauder og arealer med naturgræs svarende til et areal samlet set på minimum på 5.000 m<sup>2</sup>.

Størstedelen af beplantningen skal være insekt- og fuglevenlig. Der kan eksempelvis i de grønne områder plantes træer og buske såsom stilkeg, fuglekirsebær, lind, ægte kastanie, valnød, seljepil, naur, skovabild, hvidtørn, røn, hæg, mirabelle, hassel, tørst, gedeblad med flere. Se også note 6.

Vedrørende lavninger til håndtering af regnvand, se da bestemmelse 10.7 herom.

Hvor der etableres beplantning i lavninger til håndtering af ekstremregn, skal beplantning være af en type, der kan tåle en varierende vandstand.

Langs supercykelstien og cykel- og gangstier, vist på kortbilag 2, skal beplantningen være insekt- og fuglevenlig. Beplantning i forbindelse med supercykelstien, som angivet på kortbilag 2, skal understøtte læ langs stien på strækninger, hvor dette er nødvendigt, og hvor tryk og sikkerhed fortsat varetages.

Note 6. Som en reference til arkæologiske fund i området kan beplantning også være af arter som spidsløn, rødél, hassel, ask, røn, skovæble og pil. Alle er arter, som udgravninger i området har vist, at der eksisterende på stedet engang.

## 10.2 Beplantning langs stamvejen/Bronzevej

Langs stamvejens vestlige side, vist på kortbilag 2, skal der plantes minimum 70 træer i bede med en bredde på mindst 5 m, jævnfør bestemmelse 5.2.

Træerne skal variere i art og bedene skal etableres med insekt- og fuglevenlig beplantning.

### 10.3 Beplantning langs boligveje

Langs boligvejenes rabat og ved pladser ved boligveje skal der plantes træer, jævnfør bestemmelse 5.2. Træerne skal variere i art og bedene skal etableres med insekt- og fuglevenlig beplantning.

### 10.4 Bevaringsværdig beplantning og jorddiger

#### Bevaringsværdig beplantning generelt

Eksisterende beplantning, vist som bevaringsværdig beplantning på kortbilag 2, skal bevares.

Der må ikke foretages terrænændringer og etableres veje, stier, anlæg med videre tættere end 3 m fra stammen af bevaringsværdig beplantning af hensyn til træernes rodnet.

De udpegede træer, vist på kortbilag 2, skal bevares og må ikke fjernes. Popler må stynes. Ved stormfald skal der ske genplantning af træer af samme art.

Bevaringsværdig beplantning kan beskæres i det omfang, at træer eller grene er til gene for færdslen eller udgør en sikkerhedsrisiko. Der kan tyndes og beskæres for at sikre beplantningens stabilitet og med biodiversitetsmæssige formål. Ved stormfald eller behov for at sikkerhedsfælde træer skal der genplantes med samme arter. Ikke hjemmehørende arter kan erstattes af fugle- og insektvenlige arter.

#### Bevaringsværdige jorddiger og § 29a-beskyttede jorddiger

Bevaringsværdige jorddiger og § 29a-beskyttede jorddiger, som vist på kortbilag 2, skal bevares.

Der må kun ske gennembrud af diger, hvor veje og stier skal føres igennem, som vist på kortbilag 2.

Digerne skal bevares i deres naturlige stand og bevoksning og etableres med græs på begge sider af digefoden.

Træer og buske i digerne må beskæres, så det får karakter af et levende hegn med buske og spredte overstandere af høje træer. Popler kan stynes. Herudover må der til hver en tid ske fornyelse og udbedring af beplantning på digerne ved indplantning af enkelte træer eller buske. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter og indpasse sig de eksisterende arter i hegnet.

Hvor der langs digernes ene side anlægges rekreative stier, som vist på kortbilag 2, skal afstand fra sti til digefod være minimum 1,25 m. Se bestemmelse 5.3.

Afstand fra skel og faste genstande til digefod skal minimum være 5 m. Dog skal afstand fra skel til digefod for det østvestgående dige, som vist på kortbilag 2, være minimum 8 m nord for diget.

### 10.5 Parkering på terræn

Bilparkeringsarealer på terræn med plads til over 10 biler skal brydes af træer og beplantning minimum svarende til ét træ suppleret af anden beplantning for hver 8. parkeringsplads.

Parkeringsarealer skal befæstes med permeabel/vandgennemtrængelig belægning i form af for eksempel grus, vandgennemtrængelige fliser/klinker, chaussésten, græsarmering eller lignende.

### 10.6 Affald

Eventuelle fælles affaldsløsninger, der ikke indgår som en integreret del af bebyggelsen, skal afskærmes med beplantning mod boliger og friarealer.

## 10.7 Håndtering af vand

De på kortbilag 2 angivne arealer må anvendes til håndtering af regnvand for henholdsvis hverdagsregn og ekstremregn. Se note 7.

Løsninger for håndtering af regnvand skal udformes som overfladeløsninger i form af åbne render og lavninger som en integreret del af områdets grønne områder.

Ved etablering af grønne tage kan disse også benyttes til hverdagsregn. Ved håndtering af ekstremregn kan vej- og parkeringsarealer foruden områdets grønne områder benyttes til håndtering af ekstremregn.

Lavninger til regnvandshåndtering/opstuvningsarealer skal udformes med let skrånende bredder, hvor hældningen maksimalt må være 1:5 ved håndtering af hverdagsregn og maksimalt 1:8 ved lavninger til forsinkelse af ekstremregn.

I forbindelse med håndtering af regnvand skal lavningers bredder beplantes med en varieret beplantning, der er tilpasset jordbundsforholdene på det givne sted, herunder også klippet græs og naturgræs.

I forbindelse med lavninger til håndtering af hverdagsregn skal der etableres trædesten eller andre rekreative elementer, der naturligt kan indgå i sammenhæng med vandhåndtering.

Der skal af hensyn til klimasikring i forbindelse med ekstremregn sikres vandkorridorer for overfladevand, som vist på kortbilag 3.

Afledning af regnvand fra egen grund til forsyningens regnvandssystem skal ske på overfladen. Grunde må ikke terrænreguleres, så det forhindrer, at regnvand kan løbe til vandrender. Se bestemmelse 6.3.

Note 7. Lavninger i friarealer, der benyttes som ekstra volumen til håndtering af overfladevand ved ekstremregn, vil typisk stå tørre hen. Arealerne kan derfor udover til vandhåndtering benyttes til rekreative aktiviteter.

## 10.8 Terræn og støjvolde

### Terræn generelt

Eksisterende terræn skal fastholdes. Områdets eksisterende terrænforhold er angivet på kortbilag 3.

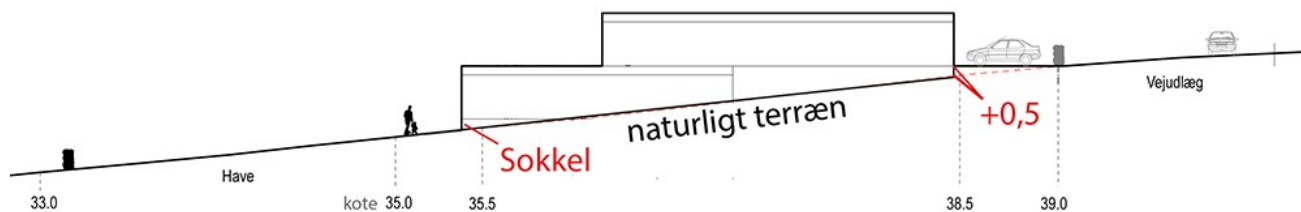
Der må dog ske terrænregulering svarende til maksimalt +/- 0,25 m. Øvrig regulering i forhold til terræn skal ske i bygningssocklen.

Der må ikke etableres støttemure.

Grundet skrånende terræn gælder dog for delområde B4 og for den del af delområde B2, hvor bebyggelse må etableres i op til 2 etager, som vist på kortbilag 2, at der op til 5 m ind på grunden fra vejen må ske en terrænregulering på op til + 0,5 m. Se figur 20.

I forbindelse med dagligvarebutikkens funktionelle indretning (flugtveje, indgangsdøre og varelevering) må der etableres fornødne støttemure og terrænregulering i op til 1 meters højde ved bygningen udover en terrænregulering på + 0,25 m.

Ved etablering af støjvolde, anlæg til håndtering af regnvand, veje og stier, som vist på kortbilag 2, må der foretages terrænregulering udover +/- 0,25 m.



Figur 20. Princip for terrænregulering i delområde B4 og den på kortbilag 2 angivne del af delområde B2, hvor der op til 5 m ind på grunden fra vejen må ske en terrænregulering på + 0,5 m.

### Støjvolde

Der skal etableres støjafskærmning i form af støjvolde, som vist på kortbilag 2.

Støjvolde skal etableres med maksimal højde 5 m over eksisterende terræn med en minimum 1 m bred ryg foroven.

Støjvolde skal udformes med en landskabeligt indpasset, varieret hældning og form. Hældningen skal variere mellem 1:3 og 1:5.

Støjvolde skal etableres med græs og/eller insekt- og fuglevenlig beplantning.

For minimering af skyggegener for bebyggelse i delområde B1 og B6 skal eventuelle træer på støjvolde placeres, således træerne i fuldvoksen tilstand ikke overstiger en højde på 7 m over det naturlige terræn beliggende nord for støjvolden.

## Delområde 0 (detailhandel)

### 10.9 Ubebyggede arealer

Inden for delområde 0 skal der udlægges 15 % af grundarealet (svarende til delområdet) til friareal. En passende andel heraf indrettes til opholdsareal til ansatte.

Parkering skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 5.4 og 10.5.

Areal til regnvandshåndtering skal udformes i overensstemmelse med bestemmelse 10.7 og 10.8

Der skal minimum etableres 5 træer svarende til, at træerne opnår et kroneareal på minimum 35 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år. Træerne skal være af forskellig art og størrelse.

## Delområde BS (offentlige formål/tæt-lav)

### 10.10 Ubebyggede arealer

Ved anvendelse til boliger:

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod vej/boliggade skal der ved tæt-lav bebyggelse etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave, som skal indeholde bede og/eller opholdsmuligheder. Forarealer skal have et grønt præg og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af forarealet må befæstes.

Der skal etableres levende hegn som adskillelse mellem boligenheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhave/forareal etableres minimum to mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum  $10 \text{ m}^2$  samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

Ved anvendelse til offentlig service i form af daginstitution:

Der skal udlægges areal til friareal inden for delområdet svarende til  $15 \text{ m}^2$  pr. barn - dog ved mindre end 100 børn etableres minimum  $1.500 \text{ m}^2$ .

Der skal minimum etableres 10 træer svarende til, at træerne opnår et kroneareal på minimum  $80 \text{ m}^2$  samlet set efter 5 år. Træerne skal være af forskellig art og størrelse. Minimum halvdelen af træerne skal være frugttræer.

Hvor bygning ikke opføres ud til Bronzevej, skal der langs vejen etableres træbeplantning i et plantebælte på 10 m som en visuel grøn afskærmning/buffer mellem legeplads og vej.

Træerne skal suppleres af anden beplantning, der understøtter leg og læring, som for eksempel bærbuske, højbede med grøntsager og lignende.

## Delområde B1 (åben-lav)

### 10.11 Ubebyggede arealer

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod vej skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af forarealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligenheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhave/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum  $20 \text{ m}^2$  samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

## Delområde B2 (åben-lav)

### 10.12 Ubebyggede arealer

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod vej skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af forarealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligenheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhawe/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

## Delområde B3 (åben-lav)

### 10.13 Ubebyggede arealer

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod vej skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhawe. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af forarealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligenheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhawe/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

## Delområde B4 (åben-lav)

### 10.14 Ubebyggede arealer

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod vej skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhaver. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af forarealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligenheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhaver/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

## Delområde B5 (åben-lav)

### 10.15 Ubebyggede arealer

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Herudover skal der, som angivet på kortbilag 2, etableres et fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen, hvor boligerne placerer sig omkring. Dette fælles opholdsareal skal have et grønt udtryk med varieret beplantning. Som minimum skal det fælles opholdsareal etableres med:

- 6 træer, der opnår et kroneareal på minimum 50 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.
- buske svarende til et areal på 50 m<sup>2</sup>
- stauder, græsser og urter svarende til et areal på 50 m<sup>2</sup>

I forbindelse med hver boliggrund, skal der etableres beplantning svarende til dette:

- minimum ét træ svarende til, at træet opnår et kroneareal på 8 m<sup>2</sup> efter 5 år
- grønne forarealer mod det fælles opholdsareal

Ved etablering af hæk eller levende hegn skal levende hegn udformes med beplantning, der fremstår med en naturpræget og let gennemsigtelig karakter og i maksimalt 1,5 m højde.

Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

## Delområde B6 (tæt-lav)

### 10.16 Ubebyggede arealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod boliggade skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af arealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhave/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

Boliggader må kun etableres med belægning i skridsikre teglklinker, træ, grus og beton. Ved brug af beton og grus, skal belægningen suppleres med teglklinker og/eller træbelægning i minimum 20 % af boliggedens udstrækning.

Hver boliggade skal etableres med minimum ét grønt areal/biotop på minimum 100 m<sup>2</sup> hver. Hvert grønne areal/biotop skal indeholde minimum 2 træer, suppleret af buske, stauder og græsser samt eventuel regnvandshåndtering.

## Delområde B7 (tæt-lav)

### 10.17 Ubebyggede arealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod boliggade skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af arealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhave/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

## Delområde B8 (tæt-lav)

### 10.18 Ubebyggede arealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod boliggade skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af arealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhave/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

Boliggader må kun etableres med belægning i skridsikre teglklinker, træ, grus og beton. Ved brug af beton og grus, skal belægningen suppleres med teglklinker og/eller træbelægning i minimum 20 % af boliggedens udstrækning.

Hver boliggade skal etableres med minimum ét grønt areal/biotop på minimum 100 m<sup>2</sup> hver. Hvert grønne areal/biotop skal indeholde minimum 2 træer, suppleret af buske, stauder og græsser samt eventuel regnvandshåndtering.

## Delområde B9 (tæt-lav)

### 10.19 Ubebyggede arealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af private haver til hver bolig. Se endvidere bestemmelse 4.1 vedrørende grundstørrelser.

Mod boliggade skal der etableres grønne forarealer i form af en grøn kantzone og/eller privat forhave. Forarealer skal have et grønt præg, og maksimalt  $\frac{3}{4}$  af arealet må befæstes.

Der skal etableres hæk eller levende hegn som adskillelse mellem boligheder/matrikler og som afgrænsning af haver, dog kan der mod vej/boliggade etableres anden beplantning. Fast rækværk, plankeværk eller lignende må ikke etableres.

Der skal som en del af boligernes forhave/forareal etableres minimum tre mindre træer eller ét større træ inden for hver matrikel/grund svarende til, at træerne har et kroneareal på minimum 20 m<sup>2</sup> samlet set efter 5 år.

Fælles friareal på terræn skal etableres indenfor det på kortbilag 2 angivne friareal. Vedrørende udformning af fælles friareal se bestemmelse 10.1 herom.

Boliggader må kun etableres med belægning i skridsikre teglklinker, træ, grus og beton. Ved brug af beton og grus, skal belægningen suppleres med teglklinker og/eller træbelægning i minimum 20 % af boliggedens udstrækning.

Hver boliggade skal etableres med minimum ét grønt areal/biotop på minimum 100 m<sup>2</sup> hver. Hvert grønne areal/biotop skal indeholde minimum 2 træer, suppleret af buske, stauder og græsser samt eventuel regnvandshåndtering.

# 11. Grundejerforening

## 11.1 Grundejerforening

Der skal i forbindelse med udstykning oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde for nye områder indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal overtage og forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fællesstier, pladser og legepladser indenfor hele området samt friarealerne, hegnbeplantning og støjvold

Grundejerforeningen skal ligeledes vedligeholde diverse ledninger, tekniske anlæg, vådenge/lavn timer til ekstremregn og lignende, som ikke vedligeholdes af respektive forsyningsselskaber.

Den fælles grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af delområderne er taget i brug eller når Odense Kommune kræver det. Herudover kan der for de enkelte delområder etableres grundejerforeninger, der varetager forhold, som ikke reguleres af den fælles grundejerforening.

## 12. Betingelser for ibrugtagen

### 12.1 Veje og stier

Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområde B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B8, som vist på kortbilag 2, skal boligveje til og indenfor det enkelte delområde være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.1 og stier indenfor det enkelte delområde skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.3.

Inden ibrugtagning af bebyggelse indenfor det enkelte delområde til tæt-lav bebyggelse skal bolig-gader være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.2, 10.16, 10.17, 10.18 og 10.19 og stier indenfor det enkelte delområde skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.3.

Inden ibrugtagning af bebyggelse indenfor det enkelte delområde skal tilstødende stier være etableret i overensstemmelse med bestemmelse 5.3.

### 12.2 Parkering

Inden ibrugtagning af bebyggelse i det enkelte delområde O, BS, B5, B6, B7, B8 og B9, som vist på kortbilag 2, skal fælles parkering indenfor delområdet være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.4 og 10.5.

For delområderne B1, B2, B3 og B4, som vist på kortbilag 2, gælder at parkering for den enkelte grund skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.4 og 10.5.

### 12.3 Friarealer og beplantning

Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområde BS (ved anvendelse til tæt-lav boliger), B2, B3, B4, B5, B8 og B9 skal friarealer, som vist på kortbilag 2, være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 10.1, 10.3, 10.4, 10.6, 10.7, 10.8 og 10.10.

Inden ibrugtagning af bebyggelse i det enkelte delområde O og BS (ved anvendelse til offentlig service), som vist på kortbilag 2, skal friareal i delområdet være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 10.7, 10.8, 10.9 og 10.10.

Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområde B5, som vist på kortbilag 2, skal fælles opholdsareal indenfor delområdet være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 10.15.

Inden ibrugtagning af bebyggelse indenfor det enkelte delområde skal beplantning i delområdet og tilstødende beplantning i friarealer, som vist på kortbilag 2, være etableret i overensstemmelse med bestemmelse 5.2, 5.4, 10.1, 10.3, 10.5, 10.9, 10.10, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18 og 10.19.

### 12.4 Håndtering af overfladevand

Inden ibrugtagning af al bebyggelse skal nødvendige foranstaltninger for håndtering af overfladevand og ekstreme regnhændelser være etableret i overensstemmelse med bestemmelse 6.3, 6.8, 10.1, 10.7 og 10.8.

### 12.5 Affald

Bebyggelsens affaldshåndtering skal være indrettet og udført efter Odense Kommunes anvisning og i overensstemmelse med bestemmelse 10.6.

### 12.6 Kloakering

Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Odense Kommunes anvisning.

### 12.7 Støj

Udnyttelsen af lokalplanområdet må kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## 13. Ophævelse af lokalplan og servitutter

### 13.1 Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplan nr. 6-813 Bellinge Fælled Vest ophæves delvist ved vedtagelse af denne lokalplan, svarende til lokalplanens område, som nævnt i bestemmelse 2.1.

## 14. Lokalplanens varige retsvirkninger

Lokalplanens foreløbige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

### 14.1 Bebyggelse og anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 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 med videre, der er indeholdt i planen.

### 14.2 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.

### 14.3 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.

### 14.4 Ekspropriation

I henhold til § 47 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

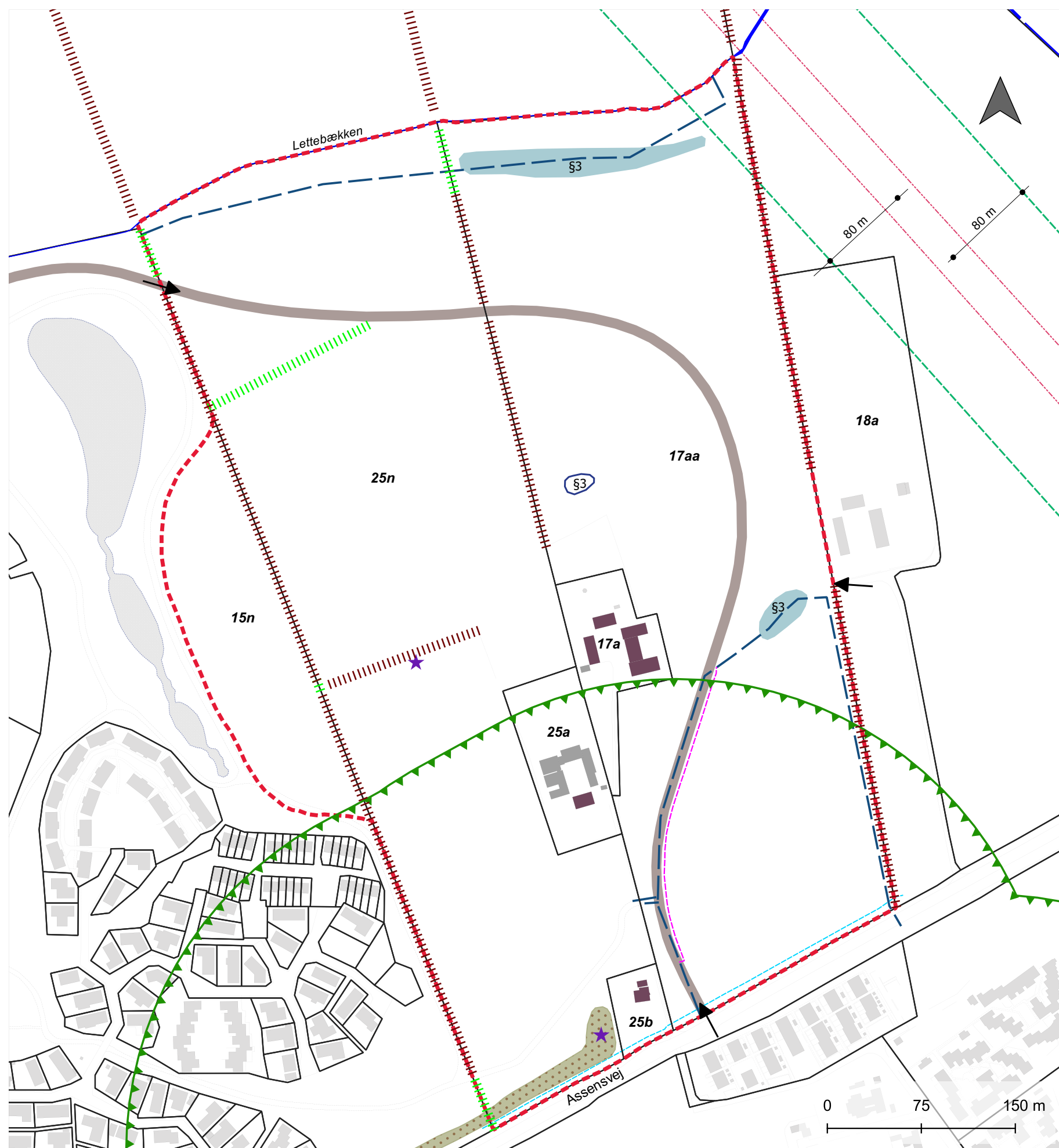
### 14.5 Krav om overtagelse

Indeholder lokalplanen bestemmelse om, at en del af bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, kan ejeren - hvis tilladelse nægtes - i henhold til § 49 i Planloven under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

# Lokalplanens kortbilag

# Kortbilag 1 til lokalplan nr. 6-1034

Eksisterende forhold



- |  |  |  |                     |  |   |
|--|--|--|---------------------|--|---|
|  | Grænse for lokalplanens område   |  | Stamvej - Bronzevej |  | 400 kV luftledninger                            |
|  | Matrikelskel   |  | Støjvold            |  | Minimums afstand på 80 m - forsigtighedsprincip |
|  | Eksisterende bygning   |  | Skovbyggelinje      |  | Regnvandsledning                                |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse   |  | §3 vandhul          |  | Spildevandsledning - vandløb/grøft              |
|  | Vejbyggelinje  |  | Regnvandsbassin     |  | Arkæologiske fund - gravhøj                     |
|  | Diger - §29a beskyttede  |  |                     |  | Vejadgang - til lokalområdet                    |
|  | Registrerede §29a beskyttede diger, som ikke er eksisterende i området |  |                     |  |   |

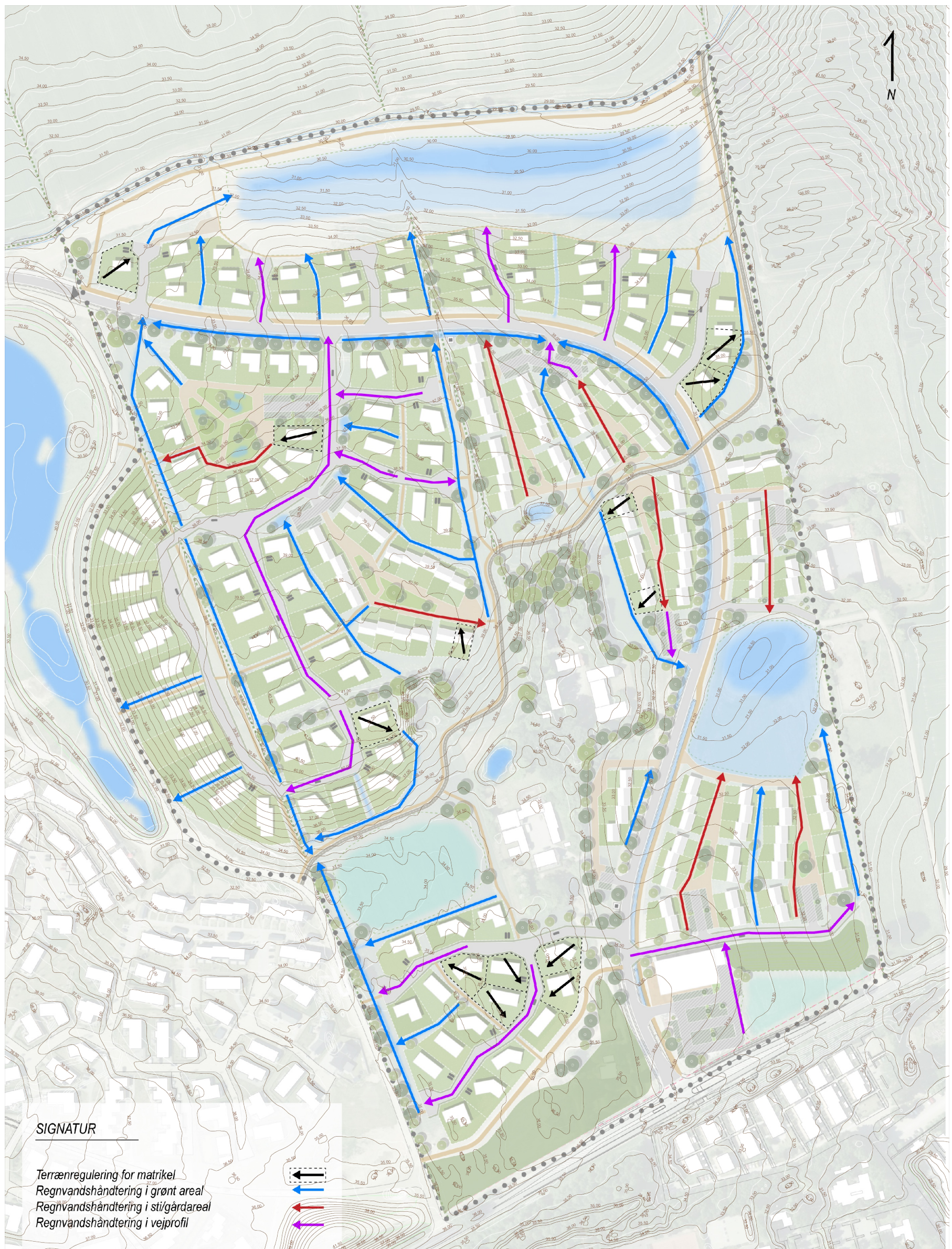
# Kortbilag 2 til lokalplan nr. 6-1034

Fremtidige forhold



	Grænse for lokalplanens område		Boligområde tæt-lav - maks 2 etager		Lavning til håndtering af ekstremregn		Byggelinje, der ikke må overskrides
	Boligområde åben-lav - maks 2 etager		Offentlig service eller boliger tæt-lav		Bassin til håndtering af hverdagsregn		Støjtold
	Boligområde åben-lav - maks 1½ etage		Detailhandel		Stamvej - Bronzevej		§3 vandhul
	Boligområde åben-lav - maks 2 etager		Eksisterende bebyggelse		Lokal boligvej		Vejadgang - til lokalområdet
	Boligområde åben-lav - maks 2 etager		Byggefelt - dagligvarebutik		Vendeplads		Vejadgang - internt
	Boligområde åben-lav - maks 2 etager		Friareal		Supercykelsti		Stiadgang
	Boligområde åben-lav - maks 2 etager		Opholdsareal		Cykel- og gangsti		Mulig stiadgang
	Boligområde tæt-lav - maks 2 etager		Bevaringsværdig bebyggelse		Rekreativ sti		
	Boligområde tæt-lav - maks 1 etage		Parkering		Trampesti		
	Boligområde tæt-lav - maks 2 etager		Diger - §29a beskyttede		Bevaringsværdig beplantning		
	Boligområde tæt-lav - maks 2 etager		Bevaringsværdig dige		Træ der bevares		
					400 kV luftledninger		
					Minimums afstand på 80 m - forsigtighedsprincip		

**Kortbilag 3 til lokalplan nr. 6-1034**  
**Overfladevand/strømningsveje**



Kortbilag 4 til lokalplan nr. 6-1034

Illustrationskitse



Illustrationsplanen er ikke bindende og kan ikke danne baggrund for at give tilladelser efter lokalplanen, med mindre der specifikt er bestemmelser i lokalplanen, der refererer til illustrationsplanen

## Andre planer og projekter

Sammen med denne lokalplan er kommuneplantillæg nr. 39 Bellinge Fælled - 4. etape også vedtaget.

# Klagevejledning

Du kan klage over kommunens afgørelse indenfor fire uger, det vil sige senest den 1. december 2022.

En afgørelse kan endvidere indbringes for domstolene indenfor 6 måneder. Dette sker som civilt søgsmål.

## Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, det vil sige have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald. Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål.

## Klage over lokalplan

Du sender en klage vedrørende lokalplanen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

## Undtaget for digital selvbetjening

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Odense Kommune, Byudvikling og Økonomi, Byplan, Nørregade 36, 5000 Odense C. Vi videresender herefter anmodningen til det relevante klagenævn, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.