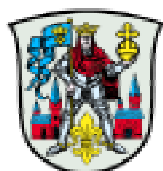
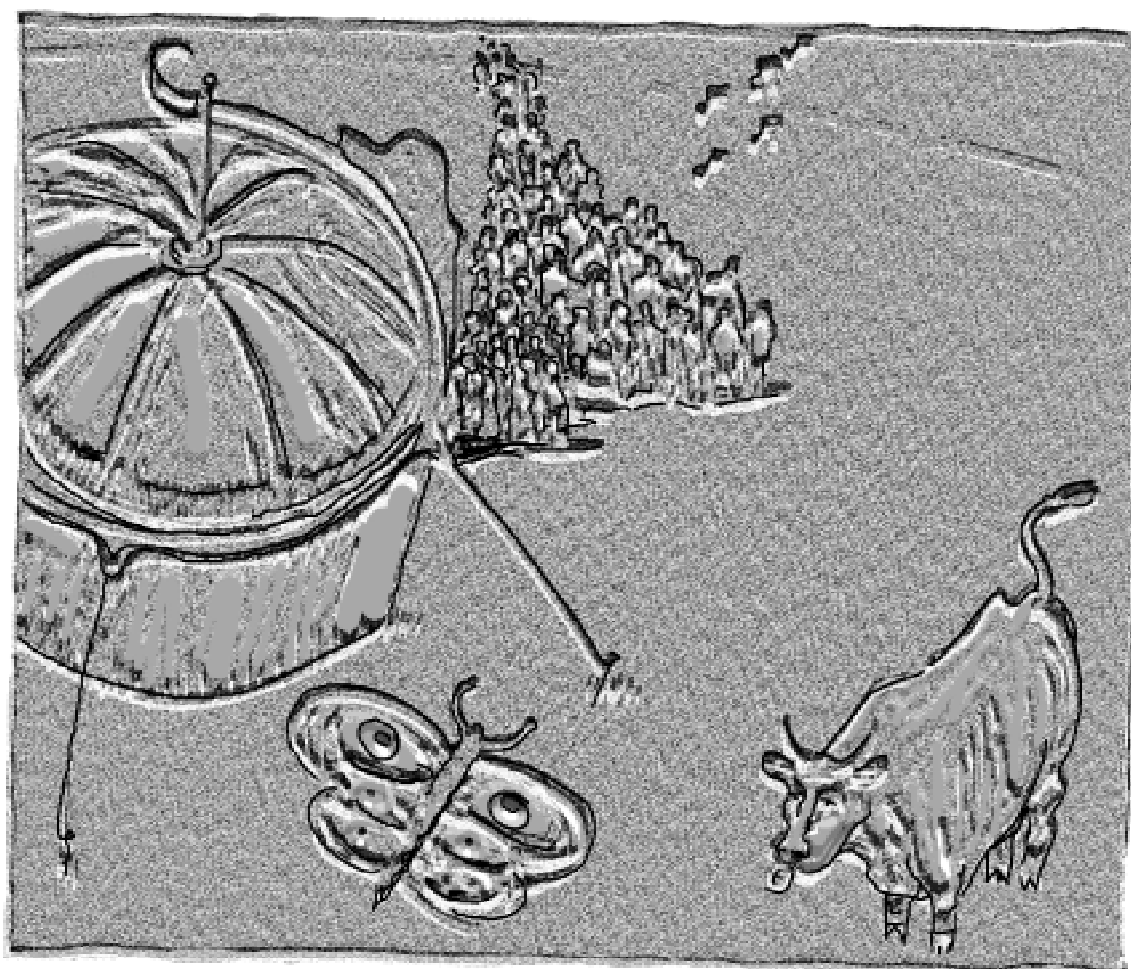


LOKALPLAN NR. 4-596

For kultur- og aktivitetsområde i Odense SØ



ODENSE KOMMUNE

Miljø- og Teknikforvaltningen, Byplan- og Miljøafdelingen 2002

Hvad er en lokalplan ?

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

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

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

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

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

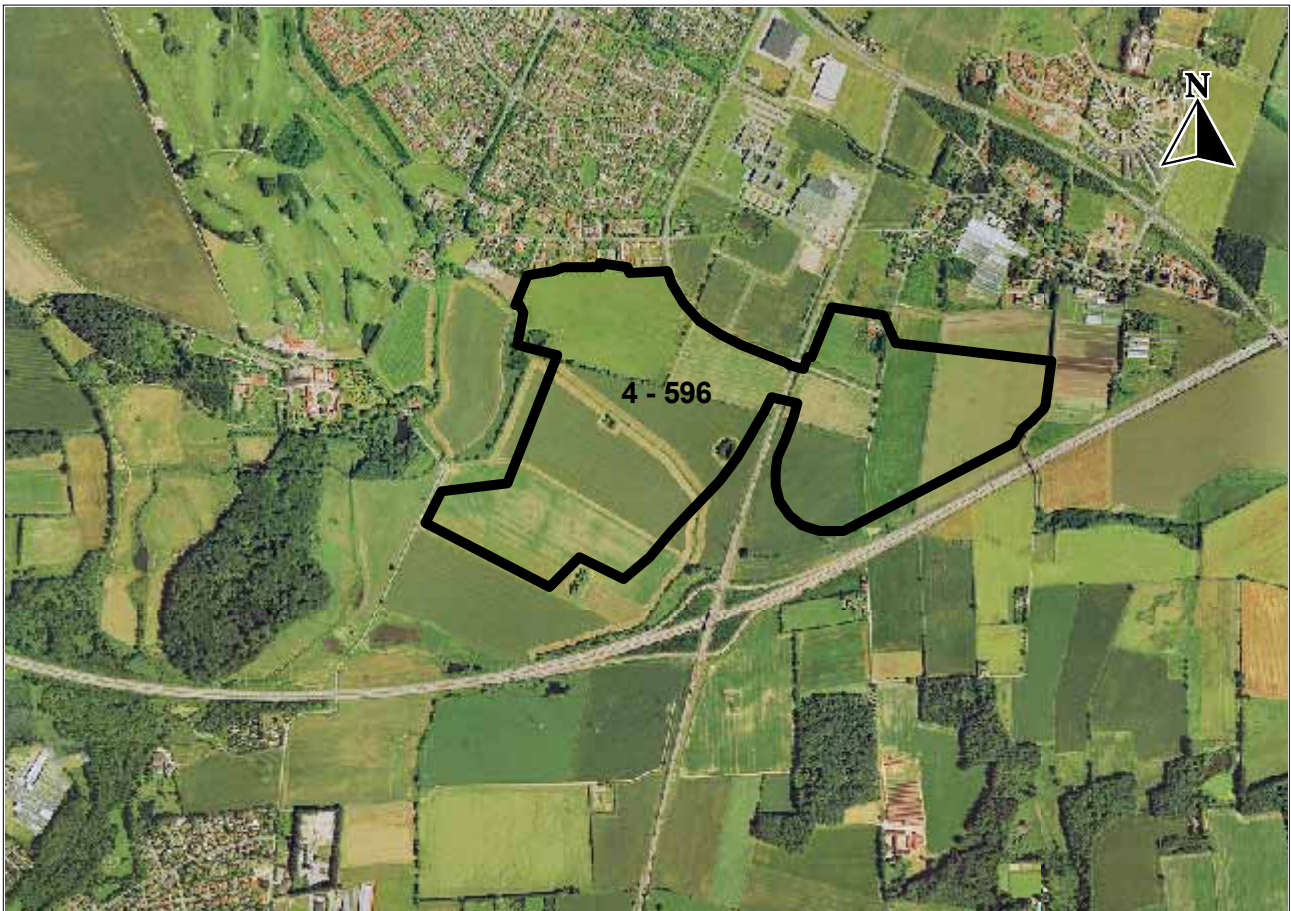
Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

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

Arbejdet med lokalplanen er påbegyndt 4. september 2001 og der kan forekomme oplysninger, som ikke er opdateret siden.

Indhold

Baggrund for lokalplanen	1
Indhold	2
Forhold til anden planlægning	3
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Lokalplanens bestemmelser	13
1. Lokalplanens formål	13
2. Område- og zonestatus	13
3. Områdets anvendelse	14
4. Udstykning	14
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6. Ledningsanlæg	15
7. Bebyggelsens omfang og placering	15
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
9. Ubebyggede arealer	16
10. Forudsætning for ibrugtagning	18
11. Ophævelse af lokalplan	18
11. Retsvirkninger	18



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning

Baggrund

Odense kommune erhvervede i 1979 Hollufgård med et tilhørende areal på 135 ha. Der blev i 1981 udarbejdet en lokalplan, som bl.a. sikrede at omgivelserne havde karakter af et herregårdslandskab med åbne dyrkede marker.

Efter etablering af motorvejen syd om Odense med afkørsler til Ny Svendborgvej har områderne nord for motorvejen i kommuneplanen været planlagt til at skulle rumme nye bymæssige funktioner, som fordrer en trafikal gunstig beliggenhed.

Udpegning og afgrænsning af byzonearealer er indeholdt i areal- og landskabsanalyse udarbejdet af Planlægningsafdelingen, "Områdeplan for sydøstlige bydel 1988".

I den lokalplan foreslås et område øst for Hollufgård udlagt til en aktivitetsplads for Odense by som kan rumme større kulturelle og rekreative arrangementer.

Lokalplanens redegørelse



Boligbebyggelse Neder Holluf set fra Hvilehøjvej



Eksisterende kontor- og serviceområde nord for Hvilehøjvej.

Eksisterende forhold og tilgrænsende områder.

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Odense og ejes af Odense Kommune. Området er i dag bortforpagtet til jordbrugsformål og dyrkes intensivt med almindelige landbrugsafgrøder.

Mod vest grænser området op til Lindved Å og det bagved liggende Hollufgård. Mod nord og øst støder lokalplanområdet op til Neder Holluf og Over Holluf, som er boligområder med en rest af landsbykarakter. Mod syd danner motorvejen Nyborg-Middelfart en markant afgrænsning af området sammen med en 2 stk. 400 kV højspændingsledning.

Beplantningen er meget sparsom og begrænser sig til en enkelt hegnsplantning, en mindre skovparcel ved Bagåen og spredte trægrupper langs området vandløb. Områdets 3 vandhuller er omgivet af krat og træbevoksninger.

Lokalplanens mål og indhold

Det er lokalplanens målsætning at omdanne et ca. 65 ha stort område til et fremtidigt kultur- og aktivitetsområde under hensyntagen til de tilgrænsende boligområder og de store landskabelige værdier nærmest Lindved Å, Glisholmskoven, Hollufgård og vandmøllen. Aktivitetsområdet skal ses i sammenhæng med ny lokalplan for Hollufgård (nr. 4-595), som udarbejdes

sideløbende med denne lokalplan. I begge lokalplaner bliver der taget hensyn til oprettholdelse af en grøn kile - bufferzone - mellem aktivitetsområdet og Hollufgård.

Ønsket om at fastholde store dele af lokalplanområdet som et åbent landskab har betydet at fremtidigt byggeri placeres i områdets nordlige del, hvor det naturligt grænser op til en eksisterende boligbebyggelse og et kontor- og serviceområde.

Det er planerne, at der i området skal kunne afholdes fx. dyrskuer, festivaler, landsstævner, boldspil og lign. Der skal kunne etableres de bygningsanlæg, som naturligt tilknytter sig til en dyrskueplads i form af stalde, tribuner og anlæg til fremvisning af dyr. Ved Hvilehøjvej udlægges byggefelter til ikke miljøforringende kontor- og servicevirksomheder, som kan have gensidig gavn af en placering tæt ved byens nye aktivitetsplads. Der kan tænkes byggerier, som landboforeningers domicil, sportscentre, sportsbarer, hoteller osv.

Hovedindgangen til området placeres ud til den ny Hvilehøjsvejs forlængelse. Herved sikres fordelagtige tilkørselsforhold uden at belaste områdets lokale veje gennem Neder- og Over Holluf.

Lokalplanområdets disponering sikrer en fleksibel udnyttelse med mulighed for flere arrangementer på én gang samtidig med at der vil kunne etableres offentlige parkeringspladser efter behov.



Allerup-Højby skelrende



Vandhul omgivet af beplantning

I lokalplanområdet skal der etableres grønne lunde og hegn for at skabe en ny rumopdeling af det meget store landbrugsareal. Samtidig skaber nyplantningerne nye levesteder og spredningskorridorer for områdets dyre- og fugleliv.

Området vil overordnet blive trafikbetjent fra motorvejen via Ørbækvej til Hvilehøjvej. I forbindelse med det nye motorvejsprojekt etableres en ny kommunevej mellem Hvilehøjvej og Knullen i Højby. Den nye vejstrækning indgår som en forudsætning for områdets disponering og vil fungere som vejadgang til aktivitetspladsen og parkeringsarealerne. Vejen får status som lokal fordelingsvej.

Uden for lokalplanområdet vil Neder- og Over Holluf kunne sikres mod utilsigtet genvejstrafik ved hjælp af trafikdæmpende foranstaltninger eller lukning, der alene undtager buskørsel.

Ved større musikarrangementer vil musikscenerne blive placeret i områdets sydligste del, hvorved opnås færrest mulig gener for beboelsesområder.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

I regionplan 2001 - 2013 er dele af lokalplanområdet omfattet af eller udpeget som

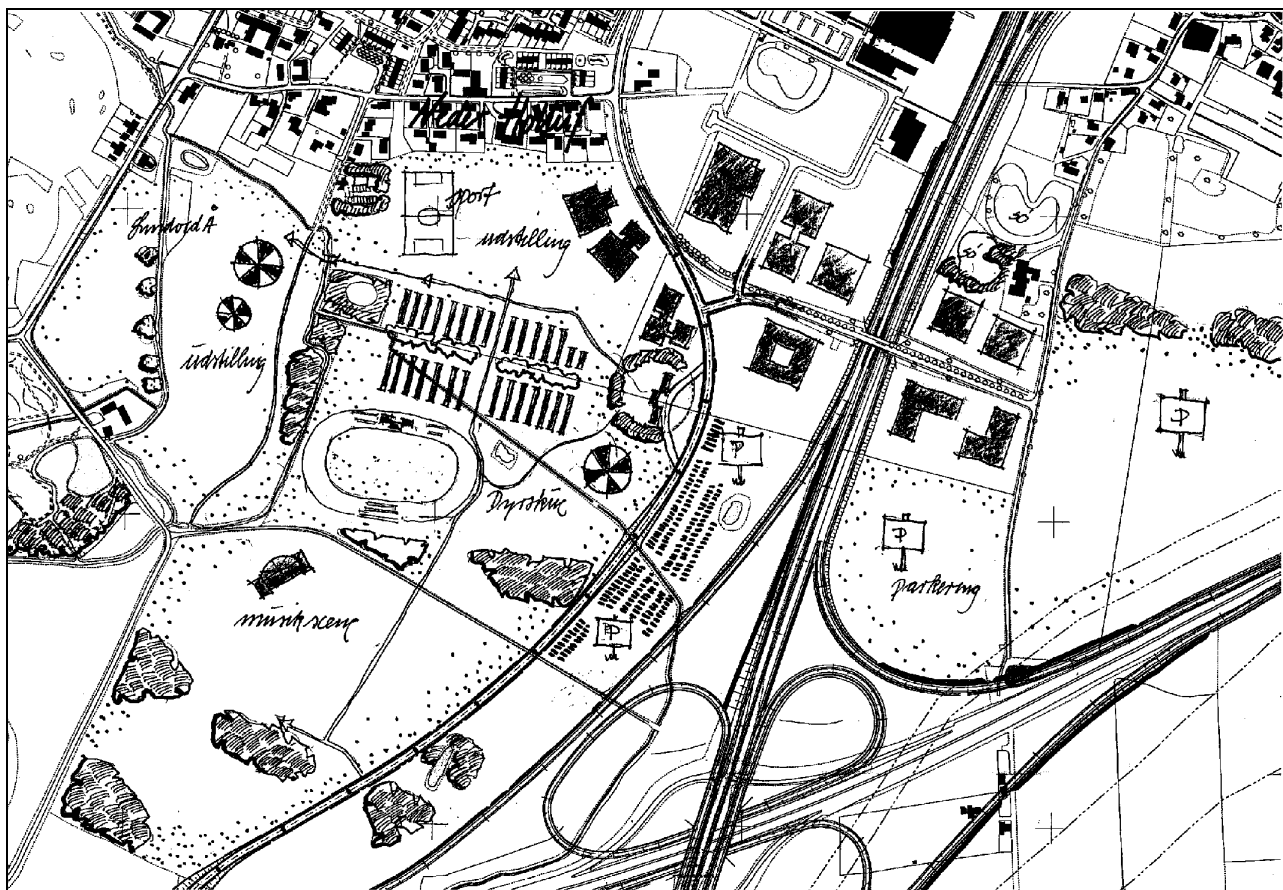
- Fremtidig byzone. Dele af området overføres fra landzone til byzone ved denne lokalplans godkendelse.
- Naturbeskyttelsesinteresser. Ændringen af tilstanden i områder omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og §4 (åbne vandløb, søer, moser, enge, overdrev samt sten- og jorddiger) i det åbne land må normalt ikke finde sted.
- Natura 2000 udpeger mindre område som biologisk beskyttelsesområde.
- Egnede gyde og/eller opvækstområde for laksefisk i henhold til recipientkvalitetsplanen for Lindved Å og som egnede fiskevand til lystfiskeri for sidevandløbet Allerup-Højby skelrende
- Placering af rekreative anlæg herunder støjende rekreative aktiviteter i byzone
- Støjzone for nuværende og fremtidig motorvejsstrækning. Der er ikke planlagt støjfølsom anvendelse i områder omfattet af støjzonen.

Naturbeskyttelse, fredninger og fredskov

Der er registreret 3 vandhuller og et vandløb (Allerup-Højby skelrende) som er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Ændringer i tilstanden af de beskyttede biotopers tilstand må ikke foretages uden forudgående tilladelse fra Fyns Amt.

En del af lokalplanområdet er omfattet af den 300 m beskyttelseslinie omkring de offentligt ejede skove ved Hollufgård inden for hvilken, der ikke må placeres

Lokalplanens redegørelse



Idèskitse til aktivitetspladsens anvendelse. Eksemplet viser omfanget af kontor- og servicebyggeri langs Hvilehøjvej, opstaldningsfaciliteter til et dyrskue, cirkustelte, fodboldbaner etc.

bebyggelse eller opstilles campingvogne og lign.

Skov- og Naturstyrelsen har i lokalplanens offentlighedsfase givet tilsagn om tilladelse til reducere af byggelinien, så den i fremtiden falder sammen med by- og landzonegrænsen mellem herregårdslandskabet og den fremtidige aktivitetsplads.

Der må ikke foretages ændringer af sten- og jorddiger uden tilladelse fra Fyns amt.

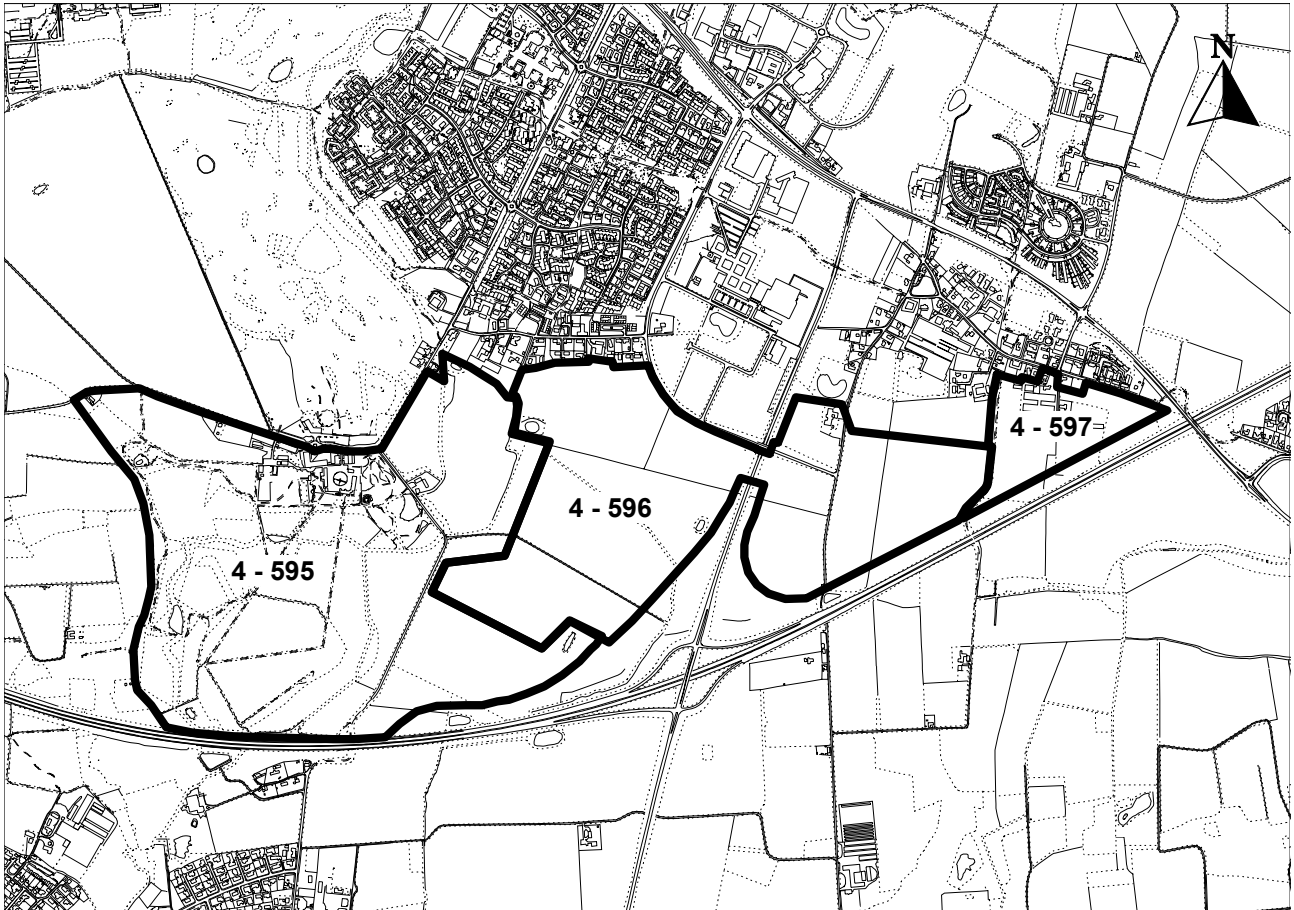
Der er ikke registreret områder omfattet af fredninger eller fredskovpligtige beplantninger.

I forbindelse med anlæg af ny motorvej og ny kommunevej vil Allerup-Højby skelrende blive ansøgt flyttet og omlagt. I tilknytning hertil etableres forsinkelsesbassiner for overfladevand. Både bassiner og vandløb søges givet et naturligt præg

samtidig med at de opfylder de tekniske forudsætninger.

Vandindvindingsinteresser

Der er ingen vandindvindingsinteresser inden for lokalplanens område.



Planlægningsområdet Hollufgård er opdelt i 3 separate lokalplaner.

Kommuneplan

Der har været afholdt borgermøde den 4. september 2000 for planlægningsområdet Hollufgård - Over Holluf efterfulgt af en foroffentlighedsfase. Kommunen modtog ca. 30 henvendelser fra borgere, virksomheder og organisationer. Der var både modstandere og tilhængere til den planlagte aktivitetsplads. Der fokuseredes især på støj, trafik, natur og sport. Ideer og bemærkninger har indgået i overvejelserne for lokalplanens udformning.

For det samlede planlægningsområde fra Hollufgård til Over Holluf er det blevet besluttet at opdele området i 3 separate lokalplaner, men ud fra en helhedsbetragtning. Kommuneplanen indeholder følgende rammer for lokalplanlægningen: 4.EC13 skal anvendes til:

- erhvervsformål forbeholdt ikke-forurenende virksomheder samt kontor- og serviceerhverv.

- trafikskabende centerfunktioner og rekreative formål med behov for en god trafikal placering.

Kommunens hovedstruktur

Område A4 er i kommuneplanen udpeget som et område, hvor det skal vurderes om det er hensigtsmæssigt at etablere et højhusbyggeri som landmærke i forhold til områdets store vejanlæg.

Det er efterfølgende vurderet at være uhenigtsmæssigt at planlægge højhuse i et område, der planlægges fastholdt som stort åbent område med begrænsede byggemuligheder i forhold til kommuneplanens nuværende bestemmelser.

Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 52-290 og lokalplan nr. 52-307. Lokalplanerne vil blive ophævet i den

Lokalplanens redegørelse

udstrækning de omfattes af nærværende lokalplan.

Zoneforhold

Ved denne lokalplans godkendelse overføres landzonearealer til byzone i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Herefter omfatter lokalplanen kun byzonearealer.

Jordbrugsforhold

Følgende arealer er i matriklen noteret som landbrugsejendom:

del af 1a, del af 1q Hollufgård Hgd., Fraugde, del af 3aa Neder Holluf By, Fraugde, del af 5a, del af 6a, del af 6l Over Holluf By, Fraugde

Realisering af lokalplanen vil betyde, at de af kommunen ejede jordbrugsområder i sin helhed vil overgå til offentligt formål og bymæssige aktiviteter i byzone. Der efterlades således ingen restarealer til jordbrugsformål.

For den privatejede gartneriejendom Kærvej 14 gælder, at lokalplanens realisering vil betyde at ca. 8 ha uden driftsbygninger vil kunne overgå til bymæssige formål. Restejendommen med virksomhedens driftsbygninger vil herefter udgøre ca. 10, 8 ha, hvoraf ca. 1,5 ha er beliggende i landzone uden for lokalplanens afgrænsning.

Jordbrugskommissionen vil i forbindelse med lokalplanens realisering blive ansøgt om at ophæve landbrugspligten i henhold til Landbrugslovens bestemmelser herom. Enkelte delområder vil dog fortsat kunne tjene som ekstensive græsningsarealer for dyr. Byrådet er i så fald indstillet på at meddele den nødvendige dispensation for dyrehold i byzone.

Vej- og stiplan

Fyns Amt har i samarbejde med Odense Kommune udarbejdet regionplantillæg indeholdende en VVM-redegørelse for ny motorvej mellem Odense og Svendborg med tilhørende udfletningsanlæg ved krydsning af eksisterende motorvej. Som kompensation for nedlæggelse af tilkørsel ved Knullen etableres ny lokal fordelingsvej mellem Hvielhøjvej og Højby via ny bro over motorvej. Vejens endelige placering fastlægges uden for denne lokalplans regi.

Ved etablering af kultur- og aktivitetspladsen vil det blive overvejet at gennemføre trafikregulerende foranstaltninger i Neder Holluf og Over Holluf. Strækningen fra Hvielhøjvej til Kærvej nedprioriteres til sidevej.

Eksisterende hovedstiforbindelse gennem lokalplanområdet opretholdes og nye stier etableres i princippet som vist i kommuneplanen

Vejbyggelinier

Vejdirektoratet oplyser at der skal der tages hensyn til følgende byggelinier for eksisterende og fremtidige vejanlæg:

Motorvej: 50 m fra vejens centerlinie

Motorvejens til- og fraramper: 50 m fra rampens systemlinie.

Hovedlandevej: 25 m fra vejens centerlinie

Landevej: 20 m fra vejens centerlinie

Kommunevej: 15 m fra vejens centerlinie.

Til ovennævnte byggelinier skal lægges et højdetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebane og anlægs jordlinie samt et passagetillæg på mindst 1 m i henhold til Vejloven med Vejdirektoratet som påtaleberettiget.

Vejdirektoratet oplyser, at der iht. Vejlovens §111 vil blive krævet hegning mod motorvejen, således uhindret færdsel mellem lokalplanområdet om motorvejen undgås. Det

bemærkes, at der etableres dyrehegn i forbindelse med det under anlæg værende motorvejsanlæg for rute 9.

Foruden ovennævnte gøres der opmærksom på, at for områdets nuværende og fremtidige overordnede veje vil der være fastlagt særlige adgangsbestemmelser.

Vejforhold

I forbindelse med arrangementer skal det sikres ved opsætning af hegn, at der ikke skabes mulighed for uvedkommende adgang på tværs af det overordnede vejnet. Her må krydsning kun ske ude af niveau via broer eller tunneller. Adgang på tværs af kommunevej mellem parkerings- og aktivitetsområder skal ske ved etablering af trafiksikre fodgængerfelter, helleanlæg eller lign.

Kollektiv trafik

Området forsynes af Odense Bytrafik. Det er bytrafikkens målsætning at området betjenes således at der max. er en gangafstand til nærmeste stoppested på 800 meter.

Tekniske ledninger og - forsyning

Lokalplanområdet gennemskæres af naturgasledninger. Det påhviler anlægsentreprenøren selv at fremskaffe de nøjagtige og opdaterede ledningsoptegnelser forinden et anlægsarbejde iværksættes. Ledningerne administreres af DONG og Naturgas Fyn.

Elforsyningen: varetages af Odense Elforsyning Net A/S

Fjernvarmeforsyningen: varetages af Odense kommunale Fjernvarmeforsyning

Vandforsyningen: varetages af Odense Vandselskab A/S.

Kloakforhold: varetages af Odense Vandselskab A/S.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Odense Kommunes spildevandsplan, men vil blive det ved førstkomende revision.

Området vil blive separatkloakeret og spildevand blive ledt til den afskærende ledning langs Lindved Å. Overfladevandet afledes til Lindved Å via regnvandsbassiner, som skal placeres i området.

Miljøforhold

Virksomhedsstøj

I den nordlige del af område A1-A5 udlægges byggefelter til kontor- og serviceformål i lighed med eksisterende område 4.EC 12 ved Datavej.

EC-områder er forbeholdt ikke-generende erhvervsvirksomhed samt kontor- og serviceformål.

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

Der har ikke været registreret klager fra boligområdet. Hvis der opstår støjgener, må de afhjælpes ved dæmpning af virksomhedens støjkilde.

Støj fra omkringliggende virksomheder vil ikke være til hinder for hotelvirksomhed, da de i lokalplanen forudsatte grænseværdier på 55/45/40 dB(A) for virksomhedsstøj svarer til de grænseværdier, som anvendes i blandede bolig- og erhvervsområder.

Område A5, som støder op til nyt boligområde i lokalplanforslag nr. 4-597, må anvendes til kontor- og serviceformål, herunder reserveareal til fx. parkering, lejlighedsvis overnatning i mobilhomes, telte etc. i tilknytning til arrangementer. De planlagte aktiviteter vurderes ikke at overskride de vejledende støjgrænser for trafikstøj i forhold til lokalplanområdet. Endvidere vil anvendelse til parkering sandsynligvis kun blive aktuel på få dage om året. Vurderingen er i overensstemmelse med Fyns Amts vurdering.

Lokalplanens redegørelse

Trafikstøj

Ved beregning af trafikstøjniveauet er der anvendt trafiktællinger og trafiktal udarbejdet på baggrund af Odense Kommunes trafikmodel. I forbindelse med det kommende motorvejsbyggeri har Vejdirektoratet fremsendt støjkort.

Lokalplanens arealudlæg til aktivitetsplads vurderes som en ikke-støjfølsom anvendelse for hvilke der ikke fastsættes støjgrænser.

Undtaget herfra er de byggefeltter som udlægges til områdets kontor- og servicevirksomheder langs Hvilehøjvej. Virksomhederne i et EC-område forventes kun i ganske ubetydelig grad at påvirke de nærmeste omgivelser. Støjniveauet forudsættes ikke at overstige 55/45/35 dB(A), som er støjgrænsen for de tilgrænsende boliger.

Det samlede støjbidrag fra vejanlæggene må ikke overstige 60 dB(A) ved den enkelte facade. For kontor- og servicevirksomheders indendørsarealer gælder en grænseværdi for støj på 35 dB(A).

For hotelbyggeris vedkommende gælder endvidere at bygningsreglementets krav mod udefrakommende støj skal opfyldes, når trafikniveauet overstiger 55 dB(A). Lydisoleringen skal sikre, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum (hotel) ikke overstiger 30 dB(A).

Hvilehøjvej/Hvilehøjvejs forlængelse har en beregnet årsdøgntrafik på 6390, heraf 10 % tung trafik og en hastighed på 50/60 km/t. Det er beregnet, at støjgrænsen på 55 dB(A) vil være 40 m fra vejmidte.

På Vejdirektoratets støjkort gældende for år 2010 for Ny Svendborgvej kan aflæses at 55 dB(A) støjgrænsen er beliggende ca. 120 m fra vejmidte.

For motorvejen syd for lokalplanområdet kan aflæses at 55 dB(A) støjgrænsen vil være beliggende ca. 250 m fra vejmidten.

Støjpåvirkningen er ikke nærmere beregnet, da den ikke vurderes at have betydning, idet lokalplanen udlægger de nærmeste områder til ikke- støjfølsom anvendelse.

Kærvej har en årsdøgntrafik på 115 med en lastbilsandel på 13 % og en hastighed på 50 km/t. Støjbidraget herfra er ikke beregnet da den vurderes ubetydelig.

Konklusion: Lokalplanens arealanvendelse vurderes ikke at medføre behov for ekstra dæmpning i form af støjvolde eller - mure. Evt. dæmpningsbehov forventes at kunne ske ved anvendelse af dæmpende facade-materialer.

Miljøkonsekvensvurdering (VVM)

Anlæg af en permanent offentlig aktivitetsplads for kulturelle- og rekreative aktiviteter såsom dyrskue, musikkoncerter, cirkus, gymnastikstævner osv. er ikke opført i Samlebekendtgørelsens bilag 1 over anlægstyper, der på forhånd er udpeget som VVM-pligtige.

Det er kommunens hensigt, at byens nye større aktivitetsplads skal åbne mulighed for at tiltrække og give plads til nye kulturelle og rekreative aktiviteter - store som små. Aktivitetspladsen vil samtidig virke aflastende for andre af byens grønne områder hvor presset er stort.

Aktivitetspladsens rummelighed giver mulighed for afholdelse af større festivalarrangementer i lighed med Midtjyllands Festivalen, som typisk vil foregå over flere dage og med udvidet spilletid. Dette fordrer i miljø sammenhæng en dispensation fra kommunens regulativ, jf. § 4.

Miljø- og Teknikforvaltningen kan dispensere når der foreligger særlige grunde hertil, f.eks. hvis arrangementet har særlig betydning for byen.

Der er ikke, medens lokalplanens udarbejdes, aktuelle planer for en musikfestival.

Derfor bygger den miljømæssige vurdering på en tænkt situation sammenlignelig med oplysninger indhentet fra Midtfyns Festivalen i Ringe.

En permanent aktivitetsplads hvor der er planer om at afholde arrangementer, som vurderes at have en væsentlig miljømæssig indvirken på omgivelserne, er omfattet af bilag 2 i Samlebekendtgørelsen (Bekendtgørelse om supplerende regler i medfør af Lov om Planlægning nr. 428 af 2. juni 1999). For sådanne aktiviteter skal der gennemføres en screening med henblik på Fyns Amts endelige vurdering af VVM pligten. ("Vurdering af større anlægs virkning på miljøet") Vurderingen foretages når anlægget på grund af dets art, dimensioner eller placering må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet .

Odense Kommune er af den opfattelse, at afholdelse af lejlighedsvis arrangementer, som omfattes af "Regulativ for udendørs musik", ikke fordrer forudgående VVM.

Med baggrund i redegørelse for musikstøj, er det kommunens vurdering, at generne for de nærmeste boligområder ikke er så væsentlige, at de i sig selv udløser et krav om VVM. I bedømmelsen lægges vægt på, at det ved særlig placering af musikscenen er muligt at opnå støjforhold, som for andre bydele hvor der afholdes musikarrangementer i offentlige grønne områder. Der er i vurderingen lagt afgørende vægt på, at musikarrangementerne, herunder festivaler, ikke forventes at udgøre mere end 1-2 uger på årsbasis.

Anlæg af parkeringspladser er omfattet af ovenstående bilag 2 i samlebekendtgørelsen og forudsætter derfor en forudgående screening til bedømmelse af evt. VVM-pligt.

Musikstøj

Et musikarrangement, som en festival, er ikke godkendelsespligtig efter Miljøbeskyttelsesloven. Odense Kommune har derfor udarbejdet et regulativ for udendørs

musikarrangementer, jfr. bekendtgørelse nr. 367 af 10. maj 1992 om anden virksomhed end listevirksomhed.

"Regulativ for udendørs musikarrangementer" vedtaget af byrådet den 6. marts 1996 skal sikre borgerne mod en uacceptabel støjbelastning. Regulativet behandler primært én dags arrangementer, men rummer jvf. §4 mulighed for at dispensere for de tidsmæssige begrænsninger såfremt det vurderes, at der foreligger særlige grunde hertil, f.eks. hvis arrangementet har særlig betydning for byen.

Såfremt det vurderes at et udendørs musikarrangement vil kunne medføre væsentlige støjgener kan Miljøcentret på vegne af Miljø- og Teknikforvaltningen stille krav om gennemførelse af særlige støjbegrænsende foranstaltninger, herunder fastsættelse af bestemte støjgrænser, som vilkår for arrangementets gennemførelse.

Ved større musikarrangementer skal musikscenerne placeres i områdets sydligste del med retning mod SØ for at opnå færrest mulige støjgener i boligbebyggelser.

MiljøcenterFyn har på baggrund af erfaringer fra Midtfyns Festivalen foretaget en foreløbig vurdering af de støjmæssige konsekvenser ved afholdelse af koncert for 25.000 tilhørere med normalt udstyr uden støjbegrænsende foranstaltninger - se kortbilag 2.

Der er i støjkurverne indeholdt en hensigtsmæssig placering af andre mindre musikscener. Resultatet viser at ca. 3100 boliger i Odenses sydøstlige del vil blive belastet med over 60dB(A), heraf ca.1500 med 65-70 dB(A). MiljøcenterFyn anser den absolutte øvre grænse for tilladelig støjpåvirkning af boliger fra musik til at være 70 dB(A).

Støjbelastningen fra det samlede antal arrangementer der afholdes på aktivitetspladsen pr. år har indflydelse på hvilke krav der stilles til de enkelte arrangementer. Et stort antal arrangementer pr. år medfører således

Lokalplanens redegørelse

mindre råderum for de enkelte arrangementer. På samme måde vil dispensation fra regulativet for flerdages arrangementer og sene sluttidspunkter (efter kl. 23.00) have stor indflydelse i afvejningen af den samlede acceptable påvirkning af omgivelserne.

Foruden støjforhold skal der i forbindelse med større arrangementer træffes aftaler om trafikregulering, affaldshåndtering, belastning af nærliggende vandrecipienter, sikkerhedsforhold og styring af folkemængde herunder overholdelse af brandforskrifter etc.

Kommunen kan også vælge at benytte sig af Miljøbeskyttelseslovens §42 som godkendelsesprocedure. Herved har kommunen mulighed for på forhånd at give påbud om en aktivitet, der må forventes at give miljøproblemer. En sådan afgørelse kan ankes af de berørte parter, hvilket kan være såvel arrangøren som naboer. Der er tidsfrist på 4 uger og anke har opsættende virkning.

Grænse for musikstøj

På baggrund af udtalelser og anbefalinger fra Fyns Amt og MiljøcenterFyn/Trekantområdet har Odense Kommune valgt

- at der ved tilladelse til et konkret musikarrangement stilles vilkår om at nærmeste bebyggelse (Neder Holluf) så vidt muligt ikke må belastes med mere end 70 dB(A) og
- at der stilles krav til arrangøren om kontrolmålinger, der sikrer at musikstøjen ikke overstiger aftalte støjgrænser.

Eksempler på andre kulturelle- og rekreative aktiviteter

Ved etablering af en ny stor offentlig aktivitetsplads i Odense SØ vil der forventelig ske en udflytning/omfordeling af allerede kendte og etablerede aktiviteter, både af pladshensyn men også af miljøhensyn. Til illustration kan oplyses at der i 1998 er registreret følgende større arrangementer på den nuværende dyrskueplads:

1.-3.maj Schæferhundeklubben afholder Danmarks mesterskab
8.-10. maj Dalum Idrætsforening afholder kræmmermarked
28.-30. maj afholder De fynske Landboforeninger Det fynske Dyrskue.
13. juni Muskelsvind fonden afholder Å-abe koncert
18.-21. juni Hingstekåring af islandske heste
11. juli Muskelsvind fonden afholder Grøn koncert
15.-16. august udstilling af New Foundland hunde
30. august ½-dags idrætsarrangement om motion og trivsel
3. september - tillidsmandstræf (400 pers.)
17. - 20. september Børnecirkusfestival.

Foruden ovennævnte anvendes dyrskuepladsen hele året til boldspil og hundetræning.

Jordforurening

Der er ikke noteret arealer med jordforurening inden for lokalplanområdet. Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses. Det kan genoptages, når området er frigivet efter §71 i Lov om forurennet jord.

Trafikforhold

I forbindelse med afholdelse af fx. festival og dyrskue vil der normalt ske trafikregulering ved indsættelse af Hjemmeværnet, som vil kanalisere trafikken frem til parkeringsområderne. Trafikken vil hovedsagelig komme fra motorvejssystemet via Ørbækvej til Hvilehøjvej.

På Neder Holluf Vej foreslås gennemkørsel forhindret ved en permanent lukning på midten af strækningen, dog undtaget buskørsel. Der vil ligeledes foretages en midlertidig lukning af Kærvej så gennemkørsel til

Over Holluf ligeledes undgås ved større arrangementer

Miljøgodkendelsen vil tillige indeholde bestemmelser og krav til afvandringsforhold, spildevand, overfladevand, vand- og elforsyning samt sikkerheds- og brandforhold.

Ud over lokalplanens bestemmelser vil der kunne stilles krav fra vejmyndighederne og politiet om opstilling af midlertidige hegn, som skal sikre at dyr og mennesker ikke foranlediges til at krydse færdselsårer. Samtidig kan der opsættes nødvendig hegning for at forhindre bilister i at foretager standsning og aflæsning på det overordnede vejnet.

Arkæologiske interesser

Odense Bys Museer oplyser, at der i området omkring Hollufgård ved markafsøgning har vist sig spor efter en stenalderboplads ligesom, der i forbindelse med etablering af motorvejen er fundet bopladsområder fra bronze- og jernalder. Udover de registrerede fortidsminder kan lokalplanområdet forventes at rumme yderligere betydelige spor af forhistorisk bebyggelse.

Sådanne spor er at betragte som fortidsminder omfattet af Museumslovens § 26. Forinden anlægsarbejdet igangsættes, hvor fortidsminder kan skønnes at blive beskadiget, skal museet i god tid orienteres.

Landskabsplan

Visionen om at skabe en ny samlingsplads for Odenses store arrangementer kræver foruden anlæg af veje og byggerier et bevidst landskabeligt greb til sikring af herregårdslandskabet omkring Hollufgård.

Landskabet ændres fra landbrugsarealer til store grønne områder med en karakter, der gerne med tiden skulle lede tanker hen på engen i Fruens Bøge eller Munke Mose. Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at der skal udarbejdes en samlet grøn plan for området - landskabsplan - der sikrer såvel eksisterende naturværdier, men

også skaber den rigtige kulisse for de fremtidige rekreative aktiviteter.

Lokalplanens bestemmelser sikrer at reklamer, flagning mm. ikke foranlediger trafikikkerhedsmæssige uforsvarlig adfærd på det tilstødende motorvejsanlæg. Såfremt der dispenseres fra disse bestemmelser og hensyn, kan der fra vejbestyrelsens side, stilles krav om etablering visuel afskærmning i form af beplantning.

Park- og Vejafdelingen vil indgå i et samarbejde med Vejdirektoratet, som forestår beplantning af det nye motorvejsanlæg.

Skitseforslaget side 4 giver et bud på hvordan aktivitetspladsen kan tænkes anvendt og indrettet.

Tilladelse fra andre myndigheder

VVM / screening

Etablering af parkeringspladser samt etablering af forlystelsesparker og lignende er omfattet af planlovens VVM-bestemmelser.

Etablering af sådanne anlæg kan forudsætte tilvejebringelse af regionplanretningslinier, ledsaget af en redegørelse, der indeholder en særlig vurdering af anlæggets virkning på miljøet, såfremt anlæggene på grund af art, dimensionering eller placering må antages at kunne få væsentlige indvirkning på miljøet. Fyns Amt skal derfor som regionplanmyndighed foretage en vurdering af, om der skal tilvejebringes regionplanretningslinier med VVM-redegørelse forud for etablering af disse anlæg.

Landbrugsloven

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske ændringer af bestående forhold, før der er indhentet tilladelse fra Jordbrugskommissionen med henblik på ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplanens redegørelse

Naturbeskyttelsesloven

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af naturbeskyttede naturtyper før end der er indhentet tilladelse fra Fyns Amt.

Skovloven

Skov- og Naturstyrelsen skal efterfølgende ansøges om at reducere skovbyggelinien inden for lokalplanens byzoneområder.

Jordforureningslov

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses. Det kan genoptages, når området er frigivet efter §71 i Lov om forurennet jord. Myndighed er Fyns Amt.

Vejlov

På vejbyggeliniepålagt areal må der ikke uden Vejdirektoratets tilladelse etableres faste anlæg herunder befæstede arealer, f.eks. til P-pladser, oplag og interne veje, ligesom der ikke må etableres belysning eller ske reklamering, skiltning, udstilling, flagning m.m. Samme gælder for evt. jordreguleringer eller jordindfyldning som kun kan ske på baggrund af konkret projekt og ansøgning herom, hvorefter vejbestyrelsen vil kunne tage stilling til eventuel dispensation og eventuelle vilkår.

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 518 af 11/6 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanens formål er:

- at fastlægge rammerne for den fremtidige udvikling og anvendelse af arealerne inden for lokalplanområdet til kulturelle- og rekreative aktiviteter såsom udstillinger, dyrskuer, musikarrangementer, idrætsarrangementer, boldspil og lignende.
- at fastlægge placering af bebyggelse, opholds- og parkeringsfaciliteter, der er nødvendige for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til ovenstående formål
- at fastlægge rammerne for opførelse af hotel- og konferencefaciliteter, kontor- og servicebygninger fortrinsvis til brugere af lokalplanområdet
- at sikre at bebyggelse til dyrskue- og udstillingsformål gives et udseende efter et fælles koncept, der passer ind i det åbne landskab
- at fastlægge tilkørselsforhold og sikre mulighed for at kørende og gående færdsel i fornødent omfang og med tilstrækkelig sikkerhed kan komme til og fra aktiviteterne.
- at sikre stiforbindelser gennem området med forbindelse til det overordnede stinnet
- at sikre landskabelig sammenhæng med det tilgrænsende herregårdslandskab omkring Hollufgård

- at sikre principper for skov- og hegnsplantninger i området med det formål at skabe nye landskabsrum samtidig med at der skabes bedre forhold for dyr- og planteliv.

2. Område- og zonestatus

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

Lokalplanen omfatter følgende matr.nre.: del af 1a, del af 1q Hollufgård Hgd., Fraugde, del af 3aa Neder Holluf By, Fraugde, del af 5a, del af 6a, del af 6l, del af 6aa, Over Holluf By, Fraugde
Følgende matrikler eller dele af matrikler overføres ved denne lokalplans vedtagelse fra landzone til byzone: del af 1a, del af 1q Hollufgård Hgd.

2.2. Lokalplanen opdeles i følgende delområder:

- A1: aktivitetsområde med kontor- og servicebyggeri, parkering, stalde- og udstillingsbygninger, hovedindgang, boldbaner, offentlige toiletter etc.
A2: aktivitetsområde med parkering, stalde- og udstillingsbygninger, offentlige toiletter etc.
A3: aktivitetsområde uden permanente bygninger
A4: aktivitetsområde forbeholdt kontor- og servicebyggeri og parkering
A5: aktivitetsområde forbeholdt kontor- og servicebyggeri og parkering

2.3. I forbindelse med endelig udmatrikulering af den fremtidige kommunevej, motorvejsanlæg og regnvandsbassiner vil lokalplanens områdeopdeling blive justeret i overensstemmelse hermed.

Lokalplanens bestemmelser

3. Områdets anvendelse

3.1. Område A1-A5 udlægges som helhed til offentligt kulturelt- og rekreativt aktivitetsområde og må i den forbindelse anvendes til udstillinger, dyrskue, boldspil, musik-, forlystelses- og sportsarrangementer og lign. I områderne kan der etableres parkeringspladser af permanent karakter (asfalt og grus) samt parkeringsområder, der kun tages i brug i forbindelse med større arrangementer.

Område A1:

I området må opføres bebyggelse til ovennævnte formål såsom udstillings- og staldbygninger, sportshaller etc.

I udlagt byggefelt langs Hvilehøjvej må opføres byggeri til kontor- og serviceformål primært for områdets brugere.

Der må opføres og indrettes hovedindgang med tilhørende indgangsportal, fælles servicebygninger, billetsalg, toiletter osv.

Der må opføres klubhus med parkering i områdets vestligste del med vejadgang som vist på kortbilag 1

I områdets nordlige del ind mod eksisterende parcelhusområde sikres et afstandsbælte, som vist på kortbilag 1. Her må ikke etableres permanente bygninger, telte, boder og lign.

Område A2:

I området må opføres bebyggelse til ovennævnte formål såsom udstillings- og staldbygninger samt mindre anlæg, som er nødvendige for området funktion som aktivitetsplads

Område A3:

Der må kun undtagelsesvis og i beskedent omfang opføres permanente bygninger i området.

Område A4:

I byggefelt langs Hvilehøjvej må opføres byggeri til kontor- og serviceformål. Den resterende del af området må kun anvendes til parkeringsformål med tilhørende servicefaciliteter.

Område A5:

I byggefelt langs Hvilehøjvej/Kærvej må opføres byggeri til kontor- og serviceformål. I udlagt byggefelt langs Hvilehøjvej må opføres byggeri til kontor- og serviceformål herunder hotel.

Områdets østlige del udlægges som reserveareal til fx. parkering, lejlighedsvis overnatningsmuligheder i mobilhomes, telte etc. i tilknytning til arrangementer. Området kan som hidtil anvendes til gartneri- og jordbrugsformål.

4. Udstykning

4.1. Inden for område A må der kun finde udstykning sted i særlige tilfælde gældende for kontor- og servicefaciliteter, når dette ikke er i modstrid med områdets forsatte funktion som kulturel- og rekreativ aktivitetsplads. Udstykninger kan kun ske med byrådets godkendelse.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Udlæg af nye veje mm. :

5.1. Lokalplanen respekterer arealudlæg til fremtidig kommunevej mellem Hvilehøjvej og Knullen, som er en del af en selvstændig planlægning af den kommende motorvejsforbindelse mellem Odense og Svendborg. Lokalplanen udlægger areal til nye veje og stier til betjening af kultur- og aktivitetspladsen med tilhørende kontor- og serviceområder. Der lægges i særlig grad vægt på, at placeringen af vejadgangene skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling ved områdets brug til større arrangementer. Vejadgangene placeres i princippet som vist på kortbilag 1.

Vejadgangene etableres som overkørsler dimensioneret til tung trafik

5.2. Hovedadgang H etableres med afsætningsplads som "kiss and ride" med buslommer og lignende. Hovedindgangen gives en udformning, der fremmer en

trafiksikker adskillelse af gående og kørende besøgende.

5.3. Der kan etableres sekundær vejadgang fra Neder-Hollufvej til område A1 og fremtidigt klubhus.

Eksisterende markvej fra Hollufgårdsvej til område A3 opretholdes som sekundær adgang.

5.4. Der kan i nødvendigt omfang udlægges interne forbindelsesveje i lokalplanområdet, som er nødvendige for områdets brug og drift som offentlig aktivitetsplads. Disse tilstræbes anlagt som grusveje.

5.5. Der kan etableres de nødvendige broanlæg over Allerup-Højby skelrende, Bagåen og Lindved Å.

Udlæg af stier

5.6. Der sikres offentlige hovedstier og rekreative stiforbindelser gennem området i princippet som vist på kortbilag 1

a-a : dobbeltrettet fællessti

b-b : dobbeltrettet fællessti

a-b : dobbeltrettet fællessti

5.7. Inden for lokalplanområdet kan i øvrigt etableres nødvendige stier, som er nødvendige af hensyn til områdets brug som offentlig aktivitetsområde. Stiforbindelser mellem parkeringsområder og aktivitetsplads skal, hvor den krydser eller forløber langs kommuneveje, udformes tilstrækkeligt trafiksikkert.

Parkeringsforhold

5.8. For bebyggelse til kontor- og serviceformål anlægges parkeringsareal svarende til 2 parkeringspladser pr. 50 m² serviceareal. For den offentlige aktivitetsplads skal der udlægges parkeringsområde i nødvendigt omfang.

6. Ledningsanlæg

6.1. Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning.

6.2. Lokalplanområdet skal separatkloakeres og overfladevand afledes via udligningsbassin, der anlægges med en udformning som naturlige søer.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Område A1 : I området kan der opføres permanente bygninger, som naturligt knytter sig til en offentlig aktivitetsplads, såsom hovedindgang, tribuner, staldbygninger, toiletter, kontor- og administration, billethuse, restaurationer, sportshal, klubhuse m.v. I byggefelt, vist med priksignatur på kortbilag 1, må højst 40 % af den enkelte grund bebygges og bebyggelsens rumfang udgøre 3 m³/m². Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager incl. udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 12 m over terræn.

Bebyggelsesgraden for område A1 som helhed excl. det på kortbilag 1 angivne byggefelt må ikke overstige 15 %. Bebyggelsens rumfang må højst udgøre 3 m³/m² og må ikke opføres i mere end 3 etager incl. udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 12 m over terræn.

I område A1 uden for byggefeltet, vist med priksignatur på kortbilag 1, skal samlet bebyggelse større end 3000 m² placeres i umiddelbar tilknytning til byggefeltet langs Hvilehøjvej. Byggerier mindre end 3000 m² kan placeres hensigtsmæssigt i forhold til deres funktion, men efter en samlet bebyggelsesplan for området.

Der må i områdets vestlige del med adgang fra Neder Hollufvej opføres klubhus i 1 etage med udnyttelig tagetage og max. 300 m². Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

I områdets østlige del A1/A2 kan der etableres hovedindgangsparti og/eller vartegn med max. højde 15 m over terræn.

Lokalplanens bestemmelser

I område A1 sikres der et afstandsbelte på 50 - 75 m inden for hvilket, der ikke må opføres bebyggelse, opsættes telte, boder eller lign., som vist med skravering på kortbilag 1.

7.2. Område A2 :

I området kan der opføres de former for permanente bygninger, såsom hovedindgang, tribuner, staldbygninger, toiletter, kontor- og administration, billethuse, restaurationer, sportshal, klubhuse m.v.

Bebyggelsen må max. opføres i 1 etage. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

Bebyggelsesgraden for området må ikke overstige 10 %.

I områdets østlige del A1/A2 kan etableres hovedindgangsparti og/eller vartegn med tilladelig højde på max. 15 m over terræn.

7.3. Område A3 :

I området må der kun undtagelsesvis opføres mindre bygninger til områdets brug og drift som offentligt aktivitetsområde.

Bebyggelsen må max. opføres i 1 etage og hver især max. 100 m² . Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

7.4. Område A4 :

I byggefelt må højst 40 % af den enkelte grund bebygges og bebyggelsens rumfang udgøre 3 m³/m². Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager incl. udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke opføres højere en 12 m over terræn.

Øvrige del af område A4 må bebygges med 15 % . Bebyggelsen må max. opføres i 1 etage. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

7.5. Område A5 :

I byggefelt må højst 40 % af den enkelte grund bebygges og bebyggelsens rumfang udgøre 3 m³/m². Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager incl. udnyttelig tagetage. Bebyggelsen må ikke opføres hø-

jere en 12 m over terræn.

Øvrige del af område A5 må bebygges med 15 % . Bebyggelsen må max. opføres i 1 etage. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8,5 m.

7.6. I område A1-A5 kan dog i forbindelse med udstillinger uden særlig tilladelse opføres midlertidige bygninger, såsom barakker, skure, telte, anlæg af forskellig art, idet disse skal fjernes efter udstillingens afslutning.

7.7. Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m fra kommuneveje.

7.8. Evt. støjfjælskærmning må kun etableres i form af støjdæmpende materialevalg for bygningers facader.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Den dominerende del af de udvendige bygningssider skal opføres i blank-, pudset- eller vandskuret mur. Der kan i øvrigt anvendes træ- og metalflader, såfremt disse udføres i et afdæmpet farvevalg tilpasset områdets naturpræg. Mindre partier kan udføres i glas.

På nordvendte bygningsfacader i område A1 må der ikke placeres vinduer, der medfører indbliksgener i forhold til eksisterende boliger i Neder Holluf.

8.2. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes som bygningssider eller tagmateriale. Det er i forbindelse med materialevalg af bygningsdele vigtigt helt at undgå blænding især af trafikikkerhedsmæssige årsager.

8.3. Skure, staldbygninger skal opføres med træ eller stålskelet beklædt med træ udført som klink. Tage skal udføres med listet tagpap.

8.4. Udendørs parabolantener må ikke placeres højere end bygningers tagflade/gavl-trekant og skal så vidt muligt integreres i byggeriet for at opnå minimal visuel indvirkning på byggeri og omgivelser.

9. Ubebyggede arealer

9.1. I områder forbeholdt kontor- og serviceformål skal der etableres friarealer/opholdsarealer til virksomhedernes ansatte mm. Størrelse og placering fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

9.2. Der kan indrettes parkeringspladser i nødvendigt omfang i hele område A, men de primære arealer udgøres af A3, A4 og A5

Disse skal etableres med overflade af græs eller grus så de naturligt falder ind i området. Særligt intensivt udnyttede parkeringsområder kan udføres med fast belægning.

9.3. Der skal etableres skov- og hegnsbeplantninger i området med henblik på at opnå en rumopdeling af aktivitetspladsen. Der skal tages hensyn til beplantningernes værdi, som opholdssteder og spredningskorridorer for dyre- og planteliv. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske løvfældende træer og buske.

Der skal endvidere tages hensyn til behovet for visuel afskærmning i forhold til det overordnede vejnet.

Dette skal ske på baggrund af en samlet landskabsplan, som skal godkendes af byrådet.

9.4. Eksisterende beplantning langs vandløb og vandhuller skal så vidt muligt bevares, dog kan der ske foryngende beskæring og udtynding.

9.5. Der kan ske omlægning af eksisterende vandløb Allerup-Højby skelrende inden for lokalplanområdet. Ved omlægningen

tilstræbes at vandløbet får en naturlig slyngning .

9.6. Der kan opstilles hegn omkring område A1- A3 i det omfang, det er nødvendigt for lokalplanområdets funktion som aktivitetsplads, herunder hensynet til opkrævning af entre.

Hegn må kun opføres som gennemsigtlige trådhegn og med en max. højde på 2,0 meter.

Hegnet skal forsynes med et passende antal låger, som sikrer at arealerne i vid udstrækning er tilgængelige, når området henligger uden arrangementer. Der skal ved placering og indretning af hegn/låger tages hensyn til faunapassager i området.

Bestemmelsen gælder ikke for hegn der opstilles af sikkerhedsmæssige årsager efter krav fra vej- og politimyndighed såsom dyrehegn langs motorvej.

9.7. Generelt for lokalplanområdet gælder, at oplag uden for bygninger ikke må finde sted. Dog må oplag i begrænset omfang finde sted i byggefelterne på dertil indrettede arealer indhegnet med visuelt tæt hegn.

9.8. I område A1 etableres der et 50 -75 m afstandsbelte ved lokalplanområdets nordlige grænse ind mod boligbebyggelsen i Neder Holluf, som vist på kortbilag 1. I afstandsbeltet skal der som visuel afskærmning plantes et 4-8 rækket blandingshegn bestående af egnskarakteristiske hegnsplanter med spredte overstandere af løvtræer, som vist på kortbilag 1.

9.9. De på kortbilaget viste bevaringsværdige hegn og diger som forløber i ejerlavsskel og som ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §4, må kun fjernes i ubetydeligt omfang, når der skal skabes passage mellem delområder.

9.10. Belysning i området kan etableres i nødvendigt omfang. Der skal som

Lokalplanens bestemmelser

udgangspunkt anvendes parkarmaturer i områder mod herregårdslandskabet. I mere intensivt udnyttede områder kan der tillades opsat master med projektørbelysning på baggrund af en samlet plan. Masthøjden må max. være 12 m.

Der skal tages særlige hensyn så man undgår blænding mod de tilstødende vejanlæg.

9.11. Opstilling af antennemaster skal så vidt muligt undgås. Antennemaster må max. være 12 m høje.

9.12. Reklameskiltning må kun finde sted i de særlige byggefelter udlagt til kontor- og service i område A1, A4 og A5.

Der må kun skiltes med navn og logo for virksomheder, der har adresse på ejendommen.

Der må opsættes ét skilt på max. 4,5x1x1 m (h x b x d) på den adgangsgivende vej og skiltet skal placeres uden for byggelinien.

Desuden må der opsættes facadeskiltning, som skal placeres på virksomhedens hovedfacade inden for facadens naturlige afgrænsning. Facadeskiltning må således ikke rage uden for bygningen eller placeres på taget.

Der må i A2, som en integreret del af hovedindgangen ved Hvilehøjvej, opstilles reklameskilte og flagstænger. Reklameskilte, flagstænger og vartegn må max. være 12 m høje. Der må i område A1, A2 og A3 i forbindelse med arrangementer opstilles flagstænger på max. 6 m i højde.

I områderne A3 og dele af A4 og A5, som forudsættes at henligge uden bebyggelse stødende op til det åbne land, må der ikke opsættes reklameskilte, flagstænger, vartegn og lignende.

10. Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne er tilsluttet offentlig fjernvarme.

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret at de indendørs støjgrænser på 35 db(A) er overholdt for kontor- og servicevirksomheder i byggefeltet langs Hvilehøjvej/Kærvej. For hotelvirksomhed gælder en skærpet støjgrænse på 30 dB(A)

10.3 Område A1 må ikke tages i anvendelse som kultur- og rekreativt aktivitetsområde, før der er etableret ny beplantning, som beskrevet i pkt. 9.8.

11. Ophævelse af lokalplan

11.1 Lokalplan nr. 52-307, tinglyst den 6. dec. 1982 og lokalplan nr. 52-290 tinglyst den 12 okt. 1982 ophæves for de ejendomme, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Lokalplanens Retsvirkninger

Bebyggelse/anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 18 i Lov om Planlægning kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Ekspropriation

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

Frigørelsesafgift

Lokalplanen indeholder i afsnit 2.1 bestemmelser om, at der overføres areal fra land til byzone.

Det betyder, at ejendomme, som er vurderet som landbrug, skal betale frigørelsesafgift efter reglerne i lov om frigørelsesafgift. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Ejendomsskattekontoret.

Servitutter og eksisterende lokalplaner

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplanen indeholder i afsnit 11.1 en bestemmelse om, at de i afsnittet nævnte lokalplaner ophæves inden for denne lokalplans område.

Godkendt til offentliggørelse.

Odense Byråd, den 4. september 2002

Lokalplanen endeligt vedtaget

Odense Byråd, den 30. april 2003

sign. Anker Boye/Michael Hein Petersen

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering den 4. juni 2003.

Skov- og Naturstyrelsen har den 16. juni 2003 reduceret naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie og åbeskyttelseslinie inden for lokalplanområdet.

Anmelder:

Odense Kommune

Miljø- og Teknikforvaltningen

Byplan- og Miljøafdelingen

Odense Slot

5000 Odense C

Tlf. 66131372

Foranstående lokalplan nr. 4-596 for Kultur- og Aktivitetsområde i Odense SØ begæres herved i medfør af § 31, stk.2, i Lov om Planlægning, tinglyst på følgende ejendomme:

Hollufgård Hovedgård, Fraugde: Matr. nr. 1 a og 1 q

Neder Holluf By, Fraugde: Matr. nr. 3 aa.

Over Holluf By, Fraugde: Matr. nr. 5 a, 6 a, 6 l og 6 aa

Der er ikke foretaget matrikulære ændringer inden for lokalplanens område efter den 30. april 2003.

Samtidig begæres følgende lokalplaner aflyst:

Lokalplan nr. 52-290 for området omkring Hollufgård i Odense syd-øst, tinglyst den 12. oktober 1982, begæres aflyst på ejendommen matr. nr. 1 a, Hollufgård Hovedgård, Fraugde.

Lokalplan nr. 52-307 for Neder Holluf Landsby, tinglyst den 7. december 1982 begæres aflyst på ejendommene matr. nr. 1 a, Hollufgård Hovedgård, Fraugde, og matr. nr. 3aa, Neder Holluf By, Fraugde.

Miljø- og Teknikforvaltningen

Byplan-og Miljøafdelingen, den 10. juli 2003

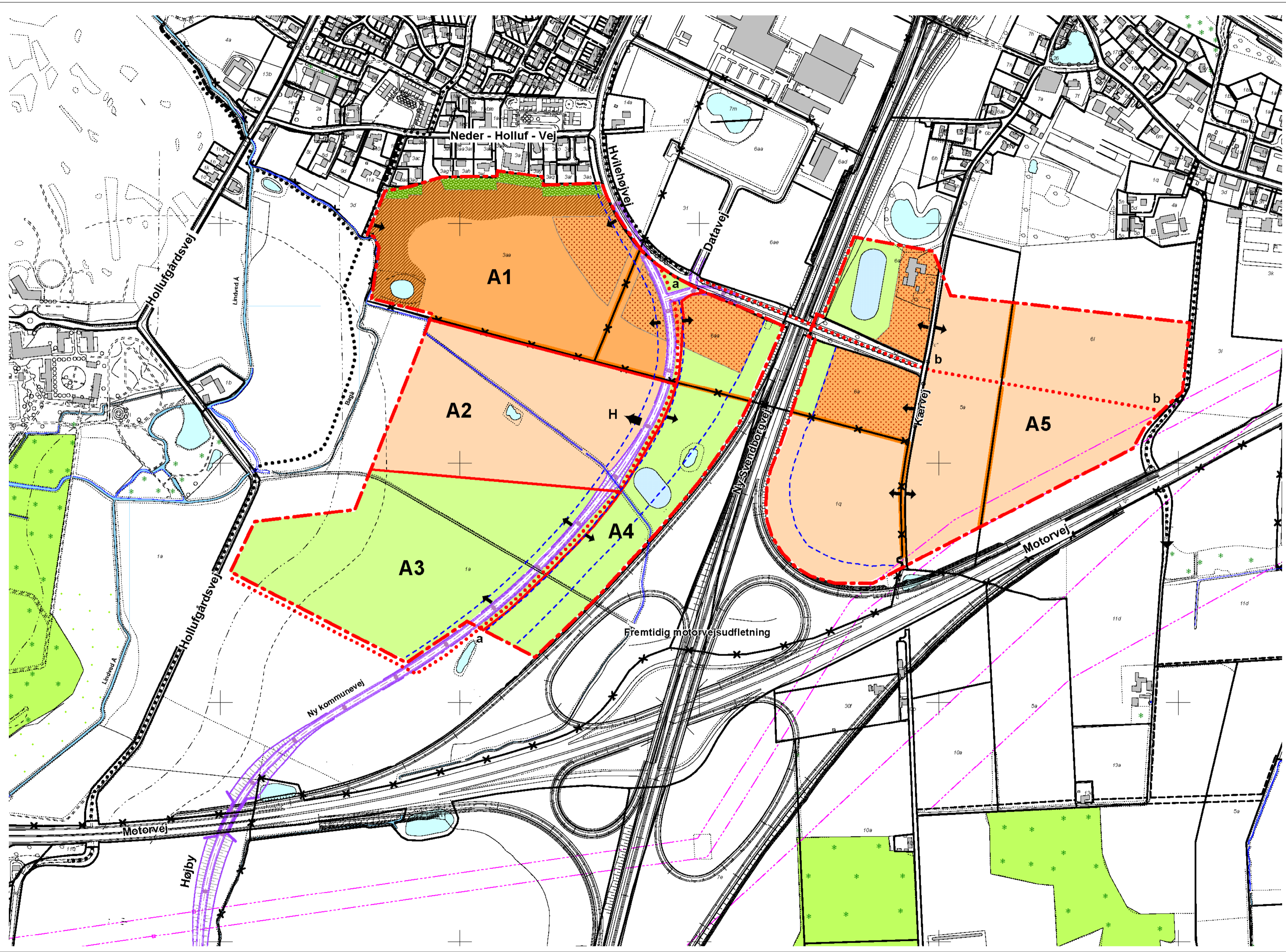
sign. Jannik Nyrop

Souschef

Lyst og aflyst som begært den 10. juli 2003

Retten i Odense





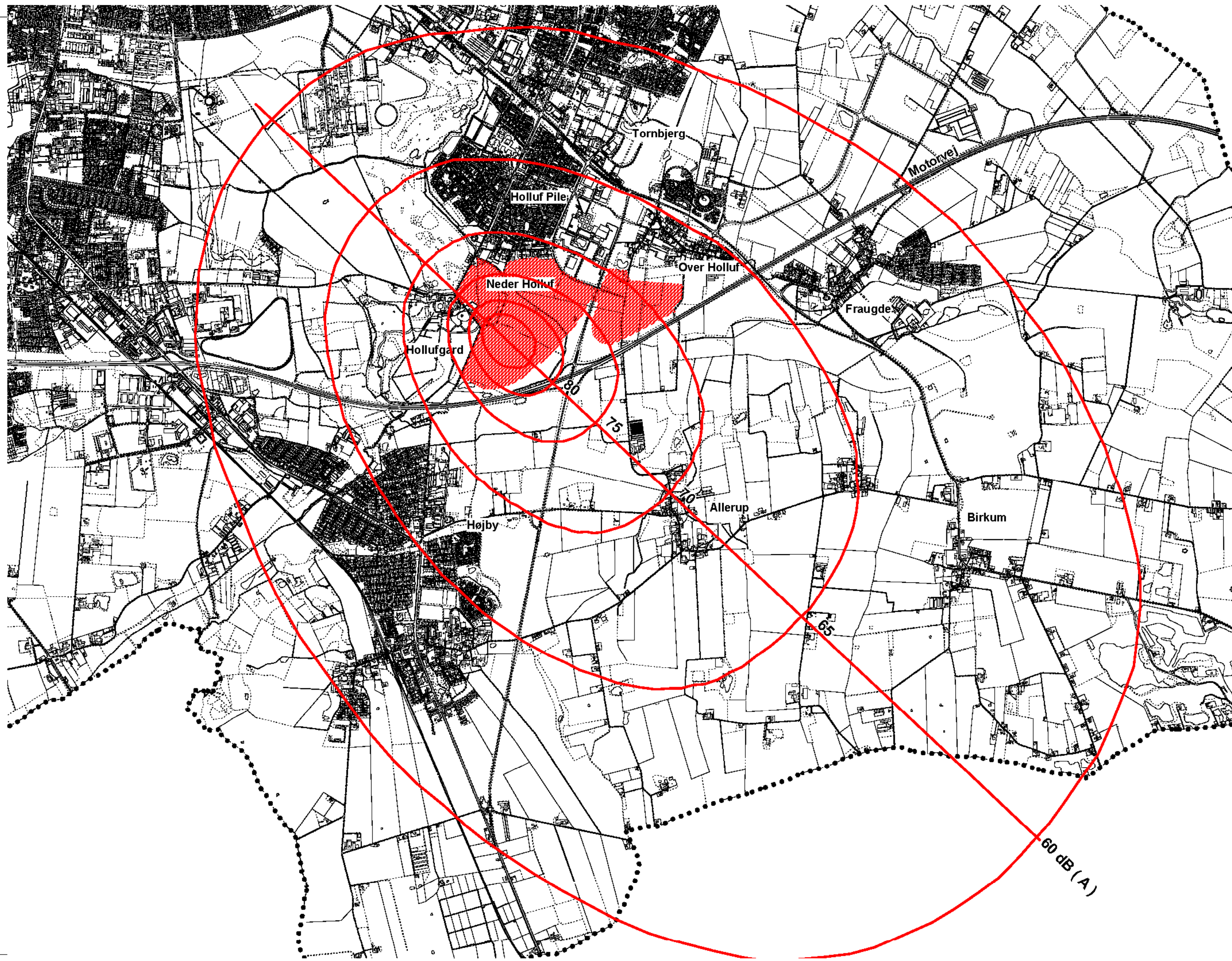
KORTBILAG 1 TIL LOKALPLAN

NR.4-596




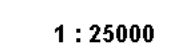



SIGNATURER:

- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- OMRÅDEGRÆNSE
- KULTUR - OG REKREATIV AKTIVITETSPLADS - OFFENTLIG FORMÅL
- BYGGEFELT FOR KONTOR - OG SERVICEFORMÅL
- BYGGEFELT FOR KULTUR - OG REKREATIVE AKTIVITETSFORMÅL
- OMRÅDER FRIHOLDT FOR BEBYGGELSE, TELTE, BODER O.L.
- NY BEPLANTNING
- VEJADGANGE I PRINCIPPET SOM VIST
- HOVEDINDGANG I PRINCIPPET SOM VIST
- PLANLAGT KOMMUNEVEJ (IKKE OMFATTET AF LOKALPLAN)
- EKSIST. STI
- FREMTIDIG STI
- FORSINKELSBASSIN FOR OVERFLADEVAND
- VANDHULLER BESKYTTET IFG. NATURBESKYTTELSELOVENS § 3
- 300M SKOVBYGGELINIE IFG. NATURBESKYTTELSELOVENS §17 (OPHÆVES I A2 OG A3)
- 150M ÅBESKYTTELINIE IFG. NATURBESKYTTELSELOVENS § 16 (OPHÆVES I A3)
- VEJBYGGELINIE (EXCL. HØJDE- OG PASSAGETILLÆG)
- BEVARINGSVÆRDIGE HEGN, STEN - OG JORDDIGE
- HØJSPÆNDING
- MATR. SKEL
- EJERLAVSGRÆNSE (EKS. BYZONEGRÆNSE BORTFALDER)
- 1 : 4000
- MALFORHOLD



SIGNATURER:

-  STØJKURVE (ISODECIBEL)
-  OFF. AKTIVITETSPLADS (4 - 595 / 4 - 596)
-  KOMMUNEGRÆNSE
-  1 : 25000
-  MÅLFORHOLD