LOKALPLAN NR. 5-1064

BOLIGER I SKT. KLEMENS
(BLANDET BOLIG OG ERHVERV)



ODENSE KOMMUNE

FORSLAG

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse 1
Baggrund 2
Lokalplanområdet 3
Formål og indhold 7
Forhold til anden planlægning 13
Miljøforhold 17
Miljøvurdering 21
Påkrævede tilladelser 22
Lokalplanens bestemmelser 23
1. Lokalplanens formål 24
2. Område og zonestatus 25
3. Anvendelse 26
4. Udstykning 28
5. Vej, sti og parkeringsforhold 29
6. Bebyggelsens omfang og placering 36
7. Bebyggelsens ydre fremtræden 38
8. Skiltning og belysning 43
9. Ubebyggede arealer 44
10. Grundejerforening 49
11. Betingelser for ibrugtagen 50
12. Lokalplanens varige retsvirkninger 51
Lokalplanens kortbilag 52
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold 53
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold 54
Kortbilag 3 - Overfladevand / strømningsveje 55
Kortbilag 4 - illustrationsplan 56

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 eventuel fremtidig daginstitution og serviceerhverv.

Visionen er at skabe en bæredygtig og klimavenlig bydel med fokus på naturen som hverdagsressource, hvor ny bebyggelse og landskabelige værdier forener rekreative og sociale hensyn i samspil med vandhåndtering og naturbeskyttelse.

Lokalplanområdet

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 43 ha. Området er beliggende i Skt. Klemens, der ligger som en selvstændig forstad i den sydlige del af Odense, syd for motorvejen og vest for Odense Ådal.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Stenløsevej og mod syd af Dahlsvej. Mod øst afgrænses området af landsbyen Stenløse og Vangeledgårdsvej, og mod vest afgrænses området af et nyere parcelhusområde fra 2010'erne.

Området ligger naturskønt i tilknytning til eksisterende boligområder nær Odense Å og omgivende natur- og kulturlandskaber. Området fremstår med åbne marklandskaber med markdrift, der ligger i et let kuperet terræn med spredt beplantning primært i form af levende hegn og diger, samt åbne horisonter mod syd. Terrænet varierer fra kote 31,5 i landskabets 'dal' lidt nordvest for midten af området op til kote 40,5 i landskabets højest beliggende bakkede terræn mod nordvest. I områdets østlige og sydlige del er terrænet mere fladt, varierende fra cirka kote 34 til kote 36.

De omkringliggende dyrkede marklandskaber præger udsigten fra området primært mod øst og syd. Mod nordvest ligger Stenløse Kirke udenfor lokalplanområdet og kan skimtes over trætoppene enkelte steder i horisonten fra området.

Området tilbyder således store kig udover landskabet, og det er vigtigt med bevaring af karakteristiske sigtelinjer og landskabselementer.

Den landskabelige herlighedsværdi er med til at give området karakter og bidrager til dets attraktionsværdi og skal sikres på lige fod med naturbevaringshensyn.

Fremtidige forhold

Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, disponeret med afsæt i et landsbyinspireret udstykningskoncept, samt mulighed for etablering af daginstitution og serviceerhverv i mindre omfang.

Lokalplanen muliggør etablering af flere kompakte/små parcelhusgrunde og mere tæt-lav bebyggelse samt færre traditionelle parcelhusgrunde end ved en konventionel udstykning. Dette medfører naturligt en større variation i grundstørrelser og mangfoldighed i de enkelte bebyggelsers størrelse og typologi, hvorved forskelligartede boligtypologier automatisk indplaceres i relativ nærhed af hinanden. Dette er med til at til at understrege projektets signaturværdi som foregangseksempel på naturintegreret bebyggelse med arealmæssigt mindre grunde til parcelhuse.

Lokalplanens krav til tæt-lav bebyggelse planlægges detaljeret yderligere i forbindelse med udbud af grunde i området.



Den grønne kile.

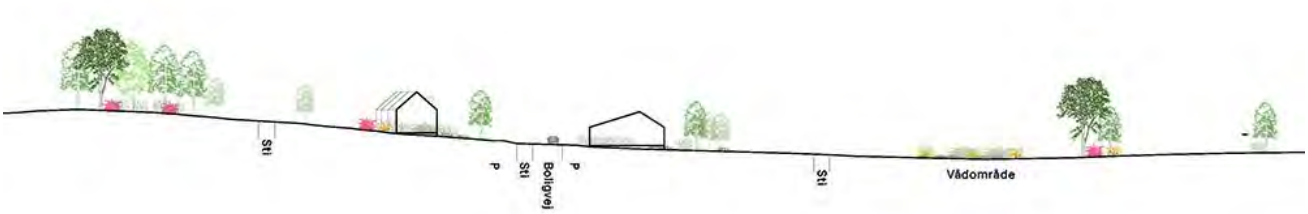
Området disponeres med henblik på kvartersdannelse og identitet. En grøn kile til vandhåndtering i et nord-syd gående forløb danner sammen med områdets naturværdi grundlag for inddeling i en række delområder. For de enkelte delområder fastlægger lokalplanen overordnede bestemmelser vedrørende arkitektonisk udtryk og materialevalg til understøttelse af områdets bæredygtige og klimavenlige profil.

Den grønne kile, som forløber tværs gennem planområdet, tager afsæt i områdets naturlige terrænforhold og skal sammen med et system af render, grøfter og lignende strømningsveje sikre, at regnvandshåndteringen bliver et synligt og rekreativt element i områdets fremtidige udvikling som et klimavenligt og bæredygtigt boligområde. Den grønne kile indgår desuden som en del af lokalplanområdets friarealer med plads til ophold, aktivitet og leg. Kilen åbner sig mod de omgivende boligområder og skal fungere som hele Skt. Klemens rekreative område. Ny beplantning skal planlægges i samspil med udvikling af ny bebyggelse og etableres som supplement til eksisterende beplantning med henblik på øget variation, biodiversitet og læ.

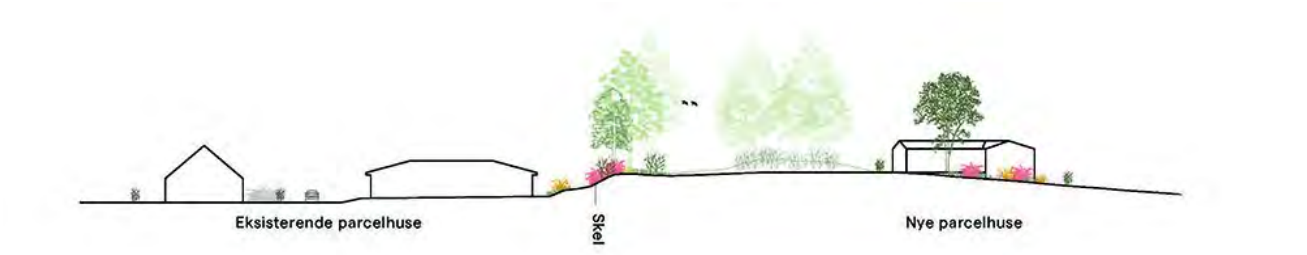
Områdets trafikbetjening understøtter den overordnede vision for området som naturintegreret bebyggelse med et lukket vejsystem. Trafikstrukturen er med til at fremhæve landskabets herlighedsværdi gennem prioritering af sigtepunkter og nedskalering af vejforløb og -indretning, hvilket gør det muligt at færdes trygt til fods og på cykel. Vejstrukturen etableres i samspil med placering af ny bebyggelse og landskabsbearbejdning og understøtter en god bokvalitet, idet der ikke vil være gennemkørende trafik i området. Tilkørsel til området skal ske fra Stenløsevej og placering af den fremtidige bebyggelse tilbagetrukket fra Stenløsevej skal sikre, at området fortsat åbner sig mod det omgivende Skt. Klemens, fysisk såvel som visuelt.

Området skal forsynes med et udbygget stinet, der sikrer mulighed for bevægelse til fods og på cykel på tværs i området. Der skal etableres en sti til sikker skolevej samt mindre stier, der forbinder de enkelte delområder, samt stier til rekreativt brug.

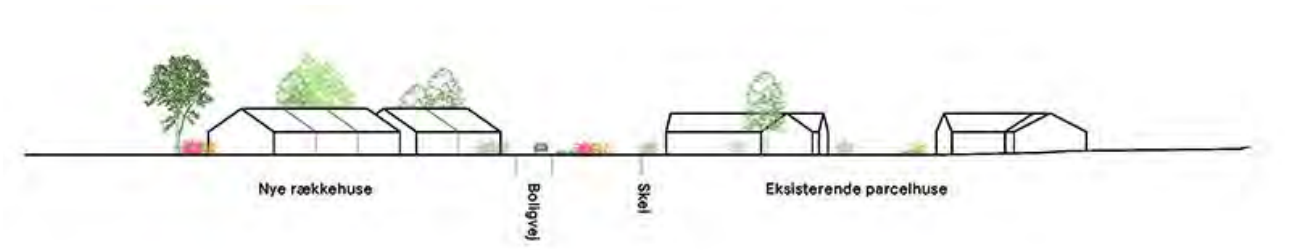
Områdets fremtidige disponering tager afsæt i eksisterende landskabskarakterer ved at bibeholde eksisterende terrænforhold i videst muligt omfang og ved at bevare områdets diger samt større og karaktergivende beplantninger. Dette skal bidrage til områdets grønne kvaliteter, når området udbygges.



Princip for placering af ny bebyggelse og bevaring af eksisterende terrænforhold. Det kuperede terræn stiller krav om en landskabelig indpasning i området, som vist i dette snit.



Princip for afgrænsning af lokalplanområdet mod vest, hvor terrænforskellen indenfor planområdet ses tydeligt.



Princip for afgrænsning af lokalplanområdet mod øst, hvor den en grøn buffer er med til at markere afstandszonen ind mod nabobebyggelse.

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 rekreation, 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.



Mødested i bebyggelsen er et gennemgående tema for udformning af planområdet, hvor mindre grund forsynes med fælles friareal.

Formål og indhold

Bebyggelse

Lokalplanen har til formål at fastlægge ny bebyggelses omfang og placering, så det sikres, at den nye bebyggelse udformes som naturintegreret bebyggelse med mindre grunde til parcelhuse.

Lokalplanen indeholder overordnede bestemmelser, der sikrer, at der skabes en variation i bebyggelsen med forskellige boligtyper i form af tæt/lav og åben/lav. Lokalplanens bestemmelser understøtter forskellige boligtypologier og boformer som eksempelvis ungdomsfællesskaber-, familie- og seniorfællesskaber, forskerboliger, plejeboliger og gæsteboliger.

For at sikre arkitektonisk kvalitet og naturværdi i både bebyggelse og udearealer stiller lokalplanen krav til principper for udformning og volumen, materialer og beplantning.

Området er disponeret sådan, at delområderne har en indbyrdes forskellighed i anvendelse og omfang:

- Tæt-lav boligbebyggelse
  Delområderne B1 og B4, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel i form af eksempelvis rækkehuse, kædehuse eller gårdhuse.

- Åben-lav boligbebyggelse
  Delområderne B2, B6 og B7, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som for eksempel fritliggende enfamiliehuse, kompaktvillaer eller gårdhavehuse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse. Ved åben-lav boligbebyggelse forstås fritliggende énfamiliehuse i form af eksempelvis villaer, kompaktvillaer og dobbelthuse.

- Tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse
  Delområderne B5, B9, B10 som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus. De udlagte boligområder skal anvendes til lave boliger med varierende bebyggelsesformer. Bebyggelsesformerne omfatter fritliggende énfamiliehuse i form af eksempelvis villaer, kompaktvillaer og dobbelthuse og forskellige former for tæt/lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse, dobbelthuse og lignende. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse.

- Eksperimenterende boligbyggeri
  Delområde B8, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til eksperimenterende åben-lav boligbebyggelse eksempelvis i form af tiny houses med én beboelsesbygning pr. grund med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus, eller til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus.

- Serviceerhverv
  Delområde E, som vist på kortbilag 2, giver mulighed for anvendelse af området til serviceerhverv i form af sundhedshus, advokatvirksomhed eller andet liberalt erhverv, eller til offentligt formål som bibliotek, kulturhus.

- Offentlige formål
  Delområde B3, som vist på kortbilag 2, giver mulighed for anvendelse af området til offentlige formål i form af daginstitution eller lignende institution med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering eller til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering.

- Fælles friareal og regnvandhåndtering
  Delområde F, som vist på kortbilag 2, skal anvendes som friareal til rekreative formål og regnvandshåndtering i form af regnvandsbassiner og -bede, render og wadier samt lavninger til håndtering og forsinkelse af ekstremregn med krav om indpasning i områdets naturlige terrænforhold og etablering af beplantning som supplement til eksisterende beplantning.

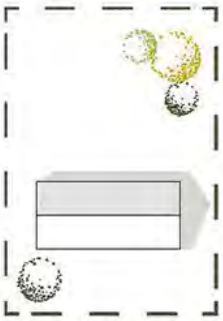
Biofaktor

Jævnfør Kommuneplan 2020-2032 skal der ved planlægning af nye byggerier og funktioner sikres en biofaktor, som er omfanget af beplantning indenfor et givent område. Biofaktor er dermed et udtryk for den biologiske aktivitet, som et område levner plads til – det vil sige, hvor 'grønt' et område er.

For at sikre omfanget af beplantning medtager lokalplanen detaljerede bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning og etablering af ny beplantning på udearealer og på bygninger. Formålet er at understøtte Odenses vision om at blive Danmarks grønneste storby.

Lokalplanen sikrer, at der optages krav til beplantningstyper og -omfang, samt bestemmelser om, hvor meget den enkelte grund må befæstes med bygninger, fliser og lignende for at sikre en tilstrækkelig biofaktor.

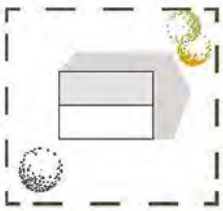
Biofaktoren skal være opnået senest 5 år efter, at ibrugtagningstilladelsen til bebyggelsen er givet.



VILLA

Den klassike villa med større privat grund giver mulighed for at opføre en villa i et plan. Boligtypen giver mulighed for en åben-lav bebyggelse, med større haver i direkte forbindelse med den landskabelige kile, og samtidig tilføre et privat uderum





KOMPAKTVILLA

Boligtype med en mindre grund, hvor det muliggøres at bygge i op til 2½ plan. Boligtypen, med den mindre grund, giver mulighed for at indpasse flere boliger i direkte kontakt til de landskabelige kiler og samtidigt tilføre en vis tæthed i bebyggelsen.





DOBBELTVILLA

Boligtype i stil med villaen, hvor størrelsen på private arealer muliggør at den omgivne natur kan komme helt tæt på boligen. Samtidigt vil det reducerede haveareal være attraktivt for folk uden 'grønne fingre' - men som stadig ønsker at bo landskabeligt og grønt.

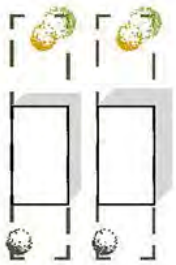




GÅRDHAVEHUSET

Med det store landskab som grundlag for den primære tiltrækningskraft, vil lave gårdhavehuse i ét plan med relativt små haver, være særligt attraktive for personer i den tredje alder, hvor der kan være et ønske om at 'nedskalere' fra arbejdsmængden der følger med et parcelhus og istedet bruge tiden på sociale fællesskaber. Samtidigt er etplansboligen 'fremtidssikres' for alderdommen.





RÆKKEHUS

Rækkehuset er især tiltænkt som et gennemgående motiv i en ny landsby fortolkning, hvor de små private grunde, afføder aktivering af bydelens fællesområder. Den konkrete udformning af rækkehuset, i 1, 2 eller 3 plan har betydning for hvilke segmenter boligtypen er attraktiv for.





GÅRDEN

Gården er tænkt som en nyfortolktning af de eksisterende gårde i området, som er med til at understrege karakteren af en moderne landsby. Boligerne skal ses som rækkehuse i ét eller to plan, med forhave og have i tæt forbindelse med det omkringliggende landskab. Gårdrummet giver mulighed for nære fælleskaber, hvor beboerne og naboer kan mødes.



De forskellige boligtypologier er tænkt på en sådan måde, at små, mellemstore og de største boliger kan sammensættes og kombineres i forskellige boligklynger efter en ønsket fordeling. Det er således intentionen, at en boligklynge er repræsenteret ved forskellige boligstørrelser og fremstår med ét eller flere arkitektoniske udtryk. Dette mix skaber rammerne for en varieret og divers beboerpalette, såvel som et mangfoldigt og nuanceret arkitektonisk udtryk. Det giver ydermere en stor fleksibilitet i forhold til tilpasning til terræn og dannelse af fællesskabende rum mellem bebyggelserne. Boligtyperne består af 6 grundtyper, der hver især tilpasser sig landskabet individuelt og tilbyder forskellige boformer. Med disse forskellige boligtyper er det muligt at komponere de enkelte områder, så de fremstår med unikke karakteristika og underbygger den ønskede boligvariation.

Vej-og stistruktur, trafik og parkering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering af veje i et et lukket trafiksystem med henblik på minimering af infrastruktur i området, hvor gennemkørende trafik undgås og dermed understreger områdets karakter som naturintegreret boligbebyggelse. Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Stenløsevej ad intern stamvej til de enkelte delområder via lokale fordelingsveje.

Stiforbindelser skal være gennemgående og udlægges sådan, at de understøtter gang og cykling som rekreativ aktivitet og bæredygtig transportform på tværs af området og gennem dets grønne friarealer. Stiforbindelse skal sikre skolevejen til Skt. Klemensskolen vest for lokalplanområdet. Stier skal kobles op på eksisterende cykelsti langs vej samt infrastruktur udenfor området såsom busforbindelse på Stenløsevej.

Udformning af stisystem for cykeltrafik og trafik for gående skal bidrage til trafikafviklingen internt i det nye område i samspil med placering af ny bebyggelse og landskabsbearbejdning. Trafikstrukturen er således med til at fremhæve landskabets herlighedsværdi gennem prioritering af sigtepunkter og nedskalering af vejforløb og -indretning med henblik på sikker færdsel til fods og på cykel.

Parkering for åben-lav boliger håndteres på egen grund. For tæt-lav bebyggelser skal parkering etableres som fælles parkeringsarealer ved indgangen til det enkelte delområde.

De lokale boliggader skal etableres med snoede forløb sådan, at farten sænkes, og der gives plads til fodgængere og cyklister.

Tæt-lav bebyggelse skal etableres omkring landsbygader, der alene trafikbetjener bebyggelsen. Beredskab og renovation skal kunne tilgå de enkelte delområder.

Opholds- og friarealer, beplantning og terræn

Lokalplanen sikrer, at områdets eksisterende naturværdier og landskabelige kvaliteter fastholdes igennem lokalplanens bestemmelser om bevaring af jorddiger, beplantning og etablering af grønne friarealer. 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 gennemførsel af veje og stier. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om placering af bebyggelse og beplantning, veje, stier og grøn kile med henblik sikring af landskabelige og rekreative værdier, natur- og herlighedsværdi, sigtelinjer med videre.

Områdets fremtidige disponering tager afsæt i eksisterende landskabskarakterer ved at bibeholde eksisterende terrænforhold i videst muligt omfang samt sikre bevaring og understøttelse af større og karaktergivende beplantninger. En grøn afstandszone skal sikre afstand mellem eksisterende bebyggelse udenfor lokalplanområdet og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Indenfor og mellem delområderne udlægges fælles fri- og opholdsarealer. På grund af områdets private udstykninger skal lokale fællesarealer prioriteres højt, og omfanget af afskærmende hække bør af samme grund minimeres og ikke opføres mod de fælles grønne arealer.

Vandhåndtering

Lokalplanen sikrer, at regnvand inklusiv ekstremregn på op til 90 mm nedbør håndteres på overfladen i render og veje og føres til regnvandsbassiner, hvortil terrænet har sit naturlige fald. Ved ekstremregn fungerer vejene i området som vandveje, hvorfor eventuelle fartdæmpende foranstaltninger ikke må hindre vandets veje, jævnfør kortbilag 3.

For at sikre, at regnvandsbassiner, regnbede og åbne render udformes som en landskabeligt integreret del af områdets fælles friareal (delområde F), stiller lokalplanen krav om udformning og tilplantning af skråninger, så de falder i et med omgivelserne og sådan, at græsset kan slås.

Løsninger til håndtering af hverdagsregn inden for lokalplanområdet skal etableres som overfladeløsninger i form af regnvandsbassiner, regnbede og åbne render og udformes som en landskabeligt integreret del af områdets fælles friareal (delområde F). I forbindelse med etablering af løsninger til håndtering af hverdagsregn inden for lokalplanområdet kan der etableres trædesten, støbte kanter med mulighed for siddeophold eller andre rekreative elementer, der naturligt kan indgå i sammenhæng hermed.

Regnvandsbassiner skal etableres indenfor områdets fælles friareal (delområde F) med en cirka placering og omfang, som vist på kortbilag 2. Placering og omfang af regnvandsbassiner kan dog justeres inden for delområde F af hensyn til optimal regnvandshåndtering.

Ved etablering af bassiner til regnvandshåndtering i det fælles friareal skal skråningsanlæg indrettes med en hældning på maksimalt 1:5 for lavninger til hverdagsregn og maksimalt 1:8 for lavninger til ekstremregn. Skråninger kan enten tilsås med en varieret beplantning, der er tilpasset jordbundsforholdene på det givne sted, herunder også klippet græs og naturgræs, eller fremstå som nedsænkede græsarealer (hældning på 1:10 eller fladere), så de falder i et med omgivelserne og så græsset kan slås. Der kan ikke etableres træbeplantning inden for kronekanten.

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

Grunde må ikke terrænreguleres, så det forhindrer, at regnvand kan løbe til vandrender.

Forhold til anden planlægning

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommuneplan 2020-2032

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2020 med hensyn til anvendelse af den nordlige del af området.

Den sydligste del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2020 udlagt til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og udpeget til byvækstområde.

Den øvrige del af området er ikke udpeget til byvækstområde i kommuneplanen, så for at muliggøre opførelse af boligbyggeri på den nordlige del af området, skal kommuneplanen ændres.

Endvidere skal kommuneplanen, jævnfør gældende planlov, redegøre for håndtering af afværgeforanstaltninger i forbindelse med klimatilpasning.

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 ekstremregnshændelser 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.

Kommunen udarbejder derfor sideløbende med lokalplanen forslag til kommuneplantillæg nr. 38, der dels ændrer området anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, dels beskriver, hvordan planlægningen sikrer afværgeforanstaltninger i tilfælde af ekstreme regnhændelser af hensyn til områdets sikring mod oversvømmelse.

Lokalplanen afviger fra kommunens grundstørrelser for tæt-lav bebyggelse ud fra ønsket om fremme af projektets signaturværdi som foregangseksempel på naturintegreret bebyggelse med arealmæssigt mindre grunde til parcelhuse og tæt-lav bebyggelse. Endvidere afviger lokalplanen fra kommuneplanens krav til parkering ud fra ønsket om nedskalering af vejforløb og -indretning, hvilket gør det muligt at færdes trygt til fods og på cykel.

Området er beliggende i landzone og overgår til byzone ved vedtagelse af lokalplanen.

Servitutter

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

Der er ikke private tilstandsservitutter, som er vurderet uforenelige med denne lokalplan og som dermed kan aflyses i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Dog er der tinglyst en række servitutter, som skal respekteres af bygherre.

Vejbyggelinjer

Nedenstående servitutter omhandler vejbyggelinjer langs de omkringliggende veje, som omkranser lokalplanområdet. Det påhviler bygherre, at påse servitutterne overholdt i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

Stenløsevej

Langs Stenløsevej er lokalplanområdet pålagt en vejbyggelinje, hvor Odense Kommune er påtaleberettiget. Servitutten vedrørende vejbyggelinjen er tinglyst den 9. november 1976. Servitutten fastsætter, at der ikke må opføres bygninger og anlæg af blivende art inden for en afstand af 25 m fra vejens midte. Denne mindste afstand forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinje i vejhøjden. Hvis dette ikke er tilfældet, forøges byggelinjen med 2 m gange højdeforskellen, foruden fornøden bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m). Ethvert blivende anlæg inden for vejbyggelinjen skal godkendes af vejmyndigheden. Ovenstående har betydning for, hvor tæt eventuel bebyggelse inden for delområde E kan placeres på Stenløsevej.

Vangeledgårdsvej

Langs Vangeledgårdsvej er lokalplanområdet pålagt en vejbyggelinje, hvor Odense Kommune er påtaleberettiget. Servitutten vedrørende vejbyggelinjen er tinglyst den 17. januar 1949. Servitutten fastsætter, at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art inden for en afstand af 10 m fra vejens midte. Denne mindste afstand forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinje i vejhøjden. Hvis dette ikke er tilfældet, forøges byggelinjen med 1,5 m gange højdeforskellen, foruden fornøden bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m). Servitutten indeholder yderligere bestemmelser vedrørende hjørneafskæring i krydset mellem Vangeledgårdsvej og Dahlsvej. Ethvert blivende anlæg inden for vejbyggelinjen skal godkendes af vejmyndigheden.

Dahlsvej

Langs Dahlsvej er lokalplanområdet pålagt en vejbyggelinje, hvor Odense Kommune er påtaleberettiget. Servitutten vedrørende vejbyggelinjen er tinglyst den 26. februar 1968. Servitutten fastsætter, at der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art inden for en afstand af 10 m fra vejens midte. Denne mindste afstand forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinje i vejhøjden. Hvis dette ikke er tilfældet, forøges byggelinjen med 1,5 m gange højdeforskellen, foruden fornøden bredde til passage foran bygningen (mindst 1 m). Ethvert blivende anlæg inden for vejbyggelinjen skal godkendes af vejmyndigheden.

Oversigtsareal ved Vangeledgårdsvej/Dahlsvej

Der er desuden tinglyst en oversigtsservitut, som berører hjørnet ved Vangeledgårdsvej og Dahlsvej. Odense Kommune er påtaleberettiget. Servitutten vedrørende oversigtsareal er tinglyst den 26. februar 1968. Servitutten fastsætter, at der på det servitutbelagte arealer ikke varigt eller midlertidigt må opføres bygninger, anbringes genstande eller forefindes plantevækst, hegn eller lignende, som har en højde over 1 m.

Forsyningsledninger

Det påhviler bygherre selv at fremskaffe de nøjagtige oplysninger og ledningsoptegnelser forinden et grave- eller anlægsarbejde iværksættes. Tinglyste ledninger inden for lokalplanområdet skal respekteres eller håndteres i dialog med ledningsejer/påtaleberettiget, inden anlægsarbejdet igangsættes.

Planlægning i forhold til nabokommuner

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

Vej- og stiplanlægning

Virkeliggørelsen af lokalplanen forudsætter etablering af signalregulering mellem Stenløsevej og stamvejen samt anlæggelse af fortov langs Dahlsvej hen til stitilslutning og etablering af af sti, der sikrer sikker skolevej.

Regn- og spildevand

Området er ikke udlagt som kloakopland men planlægges separatkloakeret, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg til Odense Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med spildevandsplanen, og i forbindelse med lokalplanarbejdet ønsker Odense Kommune, at området bliver udlagt til separatkloakering. Spildevand og regnvand skal separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Regnvand skal udledes til eksisterende regnvandsledning i Stenløse Bygade, hvorfra det ledes mod nord til den endelige recipient, Odense Å. 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.

Klimatilpasning

Ved udlæg af strømningsveje og regnvandsbassiner til forsinkelse sikres det, at området ikke oversvømmes hverken i forbindelse med hverdagsregn eller i ekstreme regnsituationer. Områder til forsinkelse af regnvand skal udformes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom, så den sikres både funktionel og rekreativ brug af områderne. Der vil ikke være mulighed for funktionel brug af selve regnvandsbassinerne, da disse vil have et permanent vandspejl for at sikre rensning af regnvandet.

Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at ekstremregn kan håndteres på vej- og parkeringsarealer.

Ekstremregn defineres i Odense Kommune som en regnvejrssituation, 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, 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.

Forsyning

Området forventes forsynet af Fjernvarme Fyn A/S. 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 forsynes med drikkevand af VandCenter Syd A/S.

Regn- og spildevand håndteres af VandCenter Syd A/S.

Affaldshåndtering

Der skal være tilstrækkelig plads til håndtering af affald fra både husstande og erhverv. Brugerne 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.

Miljøforhold

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

Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000

Odense Kommune har foretaget en væsentlighedsvurdering og vurderer samlet, at lokalplanen ikke i sig selv eller i kombination med øvrige planer og projekter har nogen væsentlig påvirkning af naturtyper og/eller 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.

Bilag IV arter

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, og at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets IV, litra a.

Naturbeskyttelse

Besigtigelse af eksisterende naturforhold er gennemført ved fysisk besigtigelse og kortlægning af plan- og projektområdets naturværdier samt lokalisering af potentielle yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, herunder særligt padder og flagermus, samt kortlægning af forekomsten af eventuelle særlige, ikke-beskyttede naturværdier på arealet.

Der er registreret et vandhul inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 1. Vandhullet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Dette betyder, at der ikke må ske ændringer i tilstanden som blandt andet dræning, opgravning, terrænændringer eller lignende, uden en forudgående dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen sikrer, at vandhullet indgår som en del af områdets fremtidig friareal (delområde F).

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen, som vist på kortbilag 1. Lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse inden for kirkebyggelinjen.

Drikkevandsinteresser

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og inden for følsomt indvindingsområde samt indsatsområde. Et mindre areal i den nordlige del af planområdet ligger inden for indvindingsopland til Dalumværket. På to ejendomme, der ligger inden for planområdet, er der i dag vandindvindingsanlæg, som anvendes til erhvervsmæssige vanding. I forbindelse med udbygning af det nye boligområde vil disse indvindingsanlæg blive overflødige, og de skal derfor sløjfes.

Odense Kommune har vurderet, at de ønskede ændringer, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre aktiviteter af grundvandstruende karakter, og at den planlagte areanvendelse ikke vil udgøre en risiko for grundvandsressourcen og de almene og lokale vandindvindingsinteresser i området.

Det kan i senere faser være nødvendigt at foretage geotekniske boringer, såfremt der er behov for at kende de geotekniske forhold i området. Dette er for eksempel nødvendigt, hvis der skal etableres lokale nedsivningsløsninger inden for lokalplanområdet.

Jordforurening

I den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger et væksthusgartneri, der er kortlagt efter Lov om forurenet jord og registreret som muligt forurenet (V1-kortlægning).

Bygge- og anlægsarbejde inden for det kortlagte areal kræver tilladelse efter § 8 i Lov om forurenet jord. Tilsvarende kræver den ændrede anvendelse fra erhverv til bolig en tilladelse.

Bygherre må forvente at skulle udføre forureningsundersøgelser, inden der kan meddeles § 8-tilladelse efter Lov om forurenet jord.

Jord fra det kortlagte areal må ikke flyttes fra ejendommen uden forudgående anmeldelse til kommunen. Jordens forureningsforhold skal dokumenteres ved analyser i forbindelse med anmeldelsen, eller der skal indgås aftale med modtageanlægget om, at modtageanlægget foretager analyser.

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 forurenet jord).

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

Støj

Der er foretaget beregninger af trafikstøjen i forbindelse med udarbejdelse af forundersøgelser for boligudbygning i Skt. Klemens. Beregningerne er foretaget for to scenarier; et scenarie uden afskærmning og et scenarie, hvor der forudsættes en fire meter høj jordvold langs Stenløsevej.

Beregningerne er foretaget med baggrund i 483 boliger og viser, at der tæt på vejene vil være støjniveauer, som er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger. Uden afskærmning ved Stenløsevej vil afstanden fra vejmidte være cirka 50 m ind på grunden, før støjniveauet er under 58 dB. Med en fire meter høj jordvold langs Stenløsevej vil støjniveauet bag volden være under 58 dB svarende til afstand på cirka 25 meter fra vejmidten.

For Dahlsvej ligger konturen med 58 dB med større afstand fra vejmidte og ind i området, hvorfor ny bebyggelse placeres tilbagetrukket fra Dahlsvej med henblik på overholdelse at gældende grænseværdier. Tilsvarende placeres boligbebyggelse i planområdets nordlige del tilbagetrukket på grunden, mens serviceerhverv placeres ud mod Stenløsevej.

Med en forventet trafikmængde på 1.800 køretøjer i døgnet ind til området vil der på de første strækninger (nærmest Stenløsevej) kunne forventes en vis støjudbredelse, som bør iagttages ved placering og støjbeskyttelse af de kommende byggefelter.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af støjvold/afskærmning.

Produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning redegøre for, hvordan planen tager højde for eksisterende produktionsvirksomheder nær planområdet. Formålet er at undersøge, om virksomhederne kan få skærpede støj- eller luftforureningskrav, og om virksomhedernes fremtidige udviklingsmuligheder vil blive påvirket. Produktionsvirksomheder forstås som virksomheder, der er omfattet af miljøtilsynspligt.

Der er ikke registreret produktionsvirksomheder i nærheden af lokalplanområdet, og det er således vurderet, at der ikke er nogen virksomheder, der vil blive begrænset i deres drift- eller udviklingsmuligheder som følge af lokalplanen.

Landbrugspligt

Matr.nr. 8a, 9g, 9s, 9t og 10a Stenløse By, Stenløse samt 5a og 5e Svenstrup By, Stenløse er omfattet af landbrugspligt, jævnfør § 2 i Lov om landbrugsejendomme. Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet. Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler. Indtil arealet tages i brug til lokalplanformålet, skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. Se desuden lokalplanens afsnit om påkrævede tilladelser.

Kulturhistoriske forhold

Odense Bys Museer oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder inden for arealet, men at der er en del fortidsminder i nærområdet.

Det kan ikke udelukkes, at lokalplanområdet rummer jordfaste fortidsminder. For at afklare, om arealet rummer fortidsminder vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejdet iværksættes. Forundersøgelsens resultater danner grundlag for en vurdering af, om arealet umiddelbart herefter kan frigives, eller om det vil være nødvendigt yderligere at foretage en egentlig arkæologisk udgravning.

Bygherre skal derfor være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde indenfor lokalplanområdet 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

Inden for det samlede lokalplanområde er der diger, som er omfattet af museumslovens § 29 a stk. 2. Digerne er vist på kortbilag 1.

Med vedtagelse af denne lokalplan overgår lokalplanområdet til byzone, og digerne er dermed ikke længere beskyttede efter museumsloven. Derfor medtager lokalplanen bestemmelser om bevaring af digerne.

Digerne kan alene gennembrydes, hvor det er nødvendigt for etablering af områdets veje og stier.

Kirkebyggelinje

Den nordøstlige del af lokalplanområdet krydser Stenløse Kirkes kirkebyggelinje, som forløber i en radius af 300 meter rundt om kirken.

Byggelinjen har til formål at sikre, at kirken ligger i et mere eller mindre åbent landskab, hvilket konkret betyder, at der indenfor kirkebyggelinjen ikke må bygges over 8,5 m i højden.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen, kun mulighed for mindre bygninger til friarealets brug.

Dræn

Dele af området har tidligere været 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 den/de fundne rørledninger vil kræve en behandling efter vandløbsloven.

Miljøvurdering

Krav om miljøvurdering

Odense Kommune har udarbejdet miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Miljøvurderingen er afgrænset til belysning af følgende emner:

- Biologisk mangfoldighed samt fauna og flora
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Landskab og kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv

Påkrævede tilladelser

Lov om landbrugsejendomme

Der er landbrugspligt på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Ejendommene skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, lokalplanen muliggør. Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler.

Jordforureningsloven

Inden for kortlagt areal kræver bygge- og anlægsarbejde (herunder nedrivning af eksisterende bygninger) samt opførelse af boliger en tilladelse efter § 8 i Lov om forurenet jord. Tilladelsens vilkår skal sikre, at projektet gennemføres miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt. Før kommunen kan meddele tilladelse, må der forventes krav om, at bygherre/ansøger udfører forureningsundersøgelser på arealet.

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 principper for bebyggelsens udformning, placering og materialer, der fremmer arkitektonisk kvalitet og sikrer bebyggelsens indpasning i landskabet.
- at sikre diversitet i boligtypologier og boformer, der muliggør alternativer til konventionel forstadsbebyggelse.
- at sikre den overordnede struktur for veje, stier og parkeringsarealer samt disses udformning, så de understøtter området som naturintegreret boligbebyggelse.
- at sikre udformning af rekreative grønne områder, opholds- og friarealer samt afstandszoner mod omgivende boligbebyggelser, så områdets landskabelige karakter fastholdes.
- at sikre en sammenhængende grøn struktur til rekreative formål, der muliggør placering af regnvandsbassiner, og sikrer at området klimatilpasses i forhold til ekstremregn, så bygninger sikres mod oversvømmelse.
- at sikre naturbeskyttelse og bevaring af landskabskarakter, herunder sikre bevaring af eksisterende jord- og stendiger.

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 matr.nr. 9s, 9t og 10a Stenløse By, Stenløse og 5e Svenstrup By, Stenløse samt del af matr.nr. 5a Svenstrup By, Stenløse og del af matr.nr. 8a og 9g Stenløse By, Stenløse samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes i området.

2.2 Zonestatus

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

2.3 Delområder

Lokalplanområdet inddeles, som angivet på kortbilag 2, i følgende delområder

- Delområde B1, B4 (tæt-lav boligbebyggelse)
- Delområde B2, B6, B7 (åben-lav boligbebyggelse)
- Delområde B5, B9, B10 (tæt-lav boligbebyggelse og/eller åben-lav boligbebyggelse)
- Delområde B8 (eksperimenterende åben-lav boligbebyggelse eksempelvis som tiny houses) eller tæt/lav boligbebyggelse.
- Delområde B3 (offentligt formål eller tæt-lav boligbebyggelse)
- Delområde E (offentligt formål og/eller liberalt erhverv)
- Delområde F (friareal til rekreative formål og regnvandshåndtering)

3. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og i mindre omfang til offentligt formål og serviceerhverv. Nedenfor er angivet specifik anvendelse inden for de enkelte delområder, som er vist på kortbilag 2.

3.1 Delområde B1 og B4

Delområderne B1 og B4, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse. Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel i form af eksempelvis rækkehuse, kædehuse eller gårdhuse.

3.2 Delområde B2, B6 og B7

Delområderne B2, B6 og B7, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse som for eksempel fritliggende enfamiliehuse, kompaktvillaer eller gårdhavehuse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse. Ved åben-lav boligbebyggelse forstås fritliggende énfamiliehuse i form af eksempelvis villaer, kompaktvillaer og dobbelthuse.

3.3 Delområde B5, B9, B10

Delområderne B5, B9, B10, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus. Bebyggelsesformerne omfatter fritliggende énfamiliehuse i form af eksempelvis villaer, kompaktvillaer og dobbelthuse og forskellige former for tæt/lav boligbebyggelse, herunder rækkehuse, dobbelthuse og lignende. Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel i form af eksempelvis rækkehuse, kædehuse eller gårdhuse. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.4 Delområde B8

Delområde B8, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til eksperimenterende åben-lav boligbebyggelse eksempelvis i form af tiny houses med én beboelsesbygning pr. grund med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus, eller til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus. Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel i form af eksempelvis rækkehuse, kædehuse eller gårdhuse. Bebyggelsen må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.5 Delområde B3

Delområde B3, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution eller lignende institution med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering og eventuelt fælleshus, eller til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende opholds- og friarealer samt parkering. Der må kun opføres tæt-lav bebyggelse, eksempelvis som rækkehuse. Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel i form af eksempelvis rækkehuse, kædehuse eller gårdhuse. Ved anvendelse til boligformål må bebyggelsen kun anvendes til helårsbeboelse.

3.6 Delområde E

Delområde E, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til serviceerhverv i form af sundhedshus, advokatvirksomhed eller andet liberalt erhverv, eller til offentligt formål som bibliotek, kulturhus med videre.

3.7 Delområde F

Delområde F, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til friareal til rekreative formål og regnvandshåndtering i form af regnvandsbassiner, -bede og -render til håndtering og forsinkelse af hverdags- og ekstremregn.

3.8 Anvendelse - generelt

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.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der kan etableres på selve grunden.
- 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:

- Ved udstykning til boliger i 1 plan må grundstørrelser være maksimalt 850 m^2. Der må alene opføres et énfamiliehus indenfor den udstykkede grund.
- Ved udstykning til boliger i 1,5 plan må grundstørrelser være maksimalt 650 m^2. Der må alene opføres et énfamiliehus indenfor den udstykkede grund.
- Ved udstykning til eksperimenterende boligbyggeri i form af tiny houses må grundstørrelser være maksimalt 200 m^2. Der må alene etableres ét tiny house indenfor den udstykkede grund.
- Der kan ske mindre afvigelser af ovenstående grundstørrelser på maksimalt 10 m^2 for enkelte grunde, såfremt dette er nødvendigt at hensyn til en hensigtsmæssig disponering af et delområde.

Grundstørrelser for tæt-lav:

- Ved udstykning til boliger må grundstørrelser være maksimalt 250 m^2.
- Mindre afvigelser fra krav til grundstørrelse kan ske, såfremt det sikrer diversitet i boligtypologier og boformer, der muliggør alternativer til konventionel forstadsbebyggelse, og understøtter områdets karakter som naturintegreret boligbebyggelse.

5. Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra stamvejen, som vist på kortbilag 2. Der skal sikres vejadgang til de enkelte delområder via lokale fordelingsveje, benævnt som boligveje og landsbygader i det følgende.

Placering af overkørsler og vejadgange, som vist på kortbilag 2, er vejledende og kan justeres i mindre omfang.

5.2 Veje

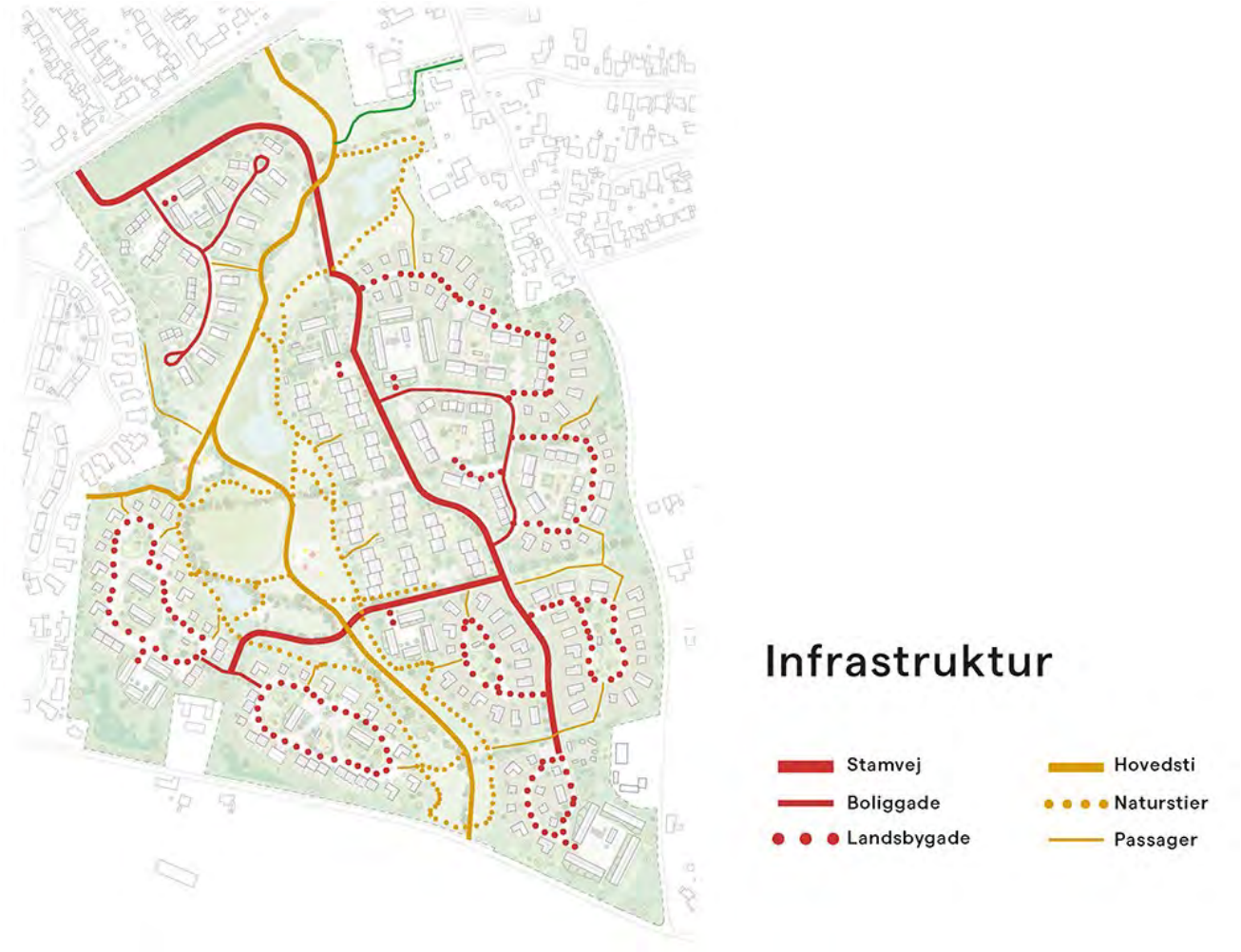
Generelt

Der udlægges areal til nye veje efter nedenstående princip for vejenes indretning og placering.

Stamvejens placering kan justeres i mindre omfang i forhold det, som er vist på kortbilag 2.

Overkørsler til den enkelte ejendom må kun anlægges med en maksimal bredde på 5 m. Der må kun etableres en overkørsel til hver enkelt ejendom. Områdets veje skal indrettes med beplantning langs vejen, som en del af den øvrige beplantning, der fremgår af bestemmelse 9.4 og belysning i overensstemmelse med bestemmelse 8.1.

Der skal sikres vendeplads til minimum 12 m lange køretøjer ved alle blinde veje med en længde på over 40 m.



Princip for vejenes indretning og placering.

For alle veje/gader gælder:

- at de skal indrettes, så beredskab og renovation kan tilgå det enkelte delområde.
- at indretningen af veje ikke må hindre vandets strømningsveje, som angivet på kortbilag 3, eller hindre etablering af regnbede, hvor dette er nødvendigt af hensyn til områdets håndtering af regnvand.

Vejadgang kan justeres i forhold de principielle placeringer, som er vist på kortbilag 2.

Vejtyper og indretning af veje:

- Stamvej
  - Der udlægges en stamvej, som vist på kortbilag 2. Stamvejen skal indrettes til lav kørehastighed og udlægges i minimum 14 m bredde og skal anlægges med minimum 6 m kørebane og minimum 3 m cykel/gangsti i den ene side af kørebanen.
  - Mellem kørebane og cykel/gangsti skal der på hver side af cykel/gangsti etableres minimum 1 m græsrabat og på modsatte side af vejbanen skal der etableres minimum 1,5 m grøn vandrende/regnbed og minimum1,5 m græsrabat. Der skal plantes træer langs vejen som en del af den øvrige beplantning, der fremgår af bestemmelse 9.4.
  - Stamvejen 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 forløb som pladser, hvor vejens bredde øges.

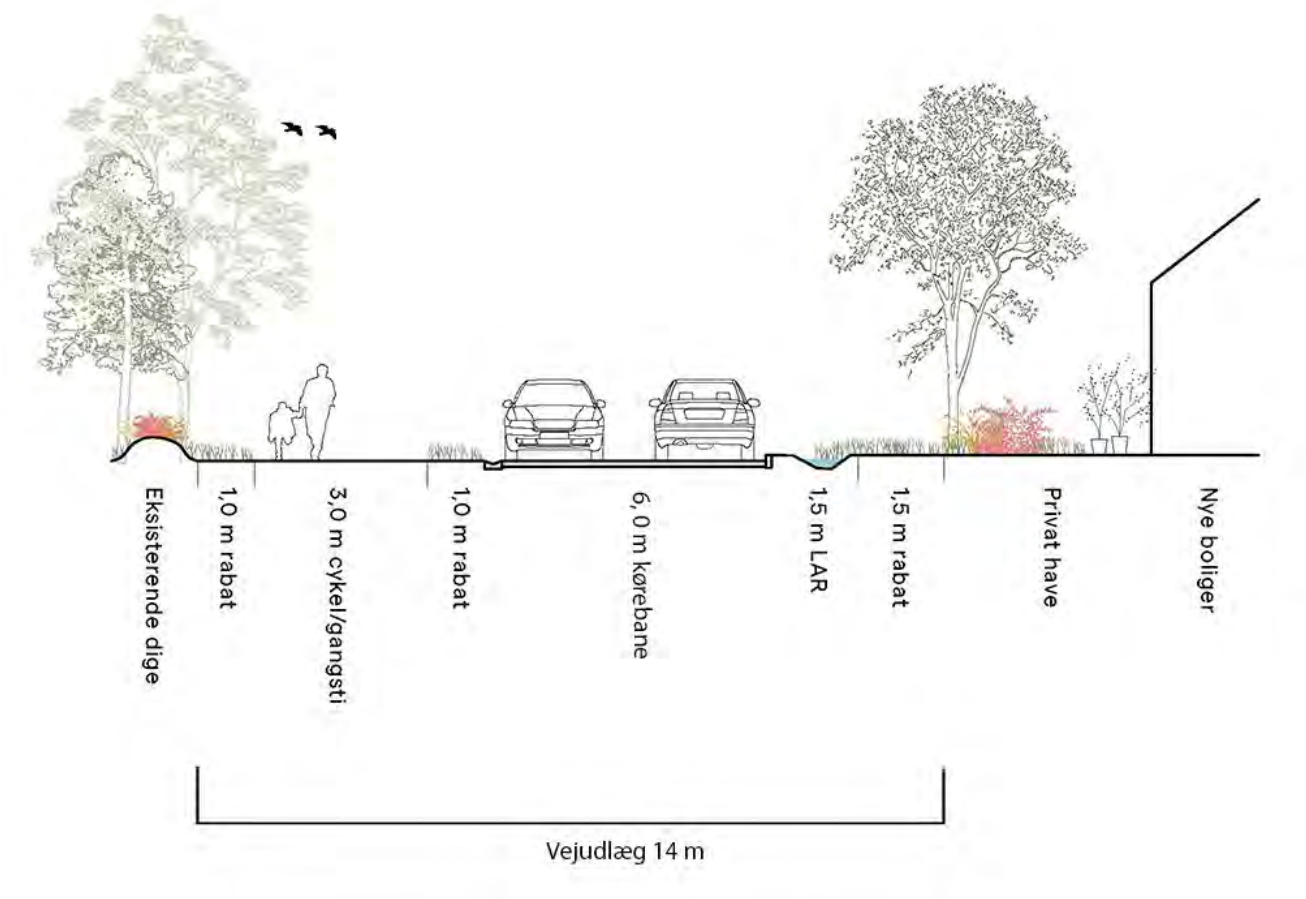


Illustration (1). Principsnit igennem stamvej.

- Boliggade
  - Boliggader skal indrettes til lav kørehastighed og skal udlægges i minimum 10,0 m bredde og skal anlægges med minimum 5,5 m kørebane/cykel-/gangsti og minimum 1,5 m rabat langs vejens ene side og minimum 1,5 m. vandrende/regnbed samt minimum 1,5 m. rabat langs vejens anden side.
  - Langs vejenes rabatter skal der plantes træer som en del af den øvrige beplantning, der fremgår af bestemmelse 9.4.
  - Boliggader skal udføres i fast belægning.
  - Der skal sikres vendeplads til minimum 12 m lange køretøjer ved alle blinde veje med en længde på over 40 m. Vendepladserne skal udformes som en del af vejenes forløb som pladser, hvor vejens bredde øges.

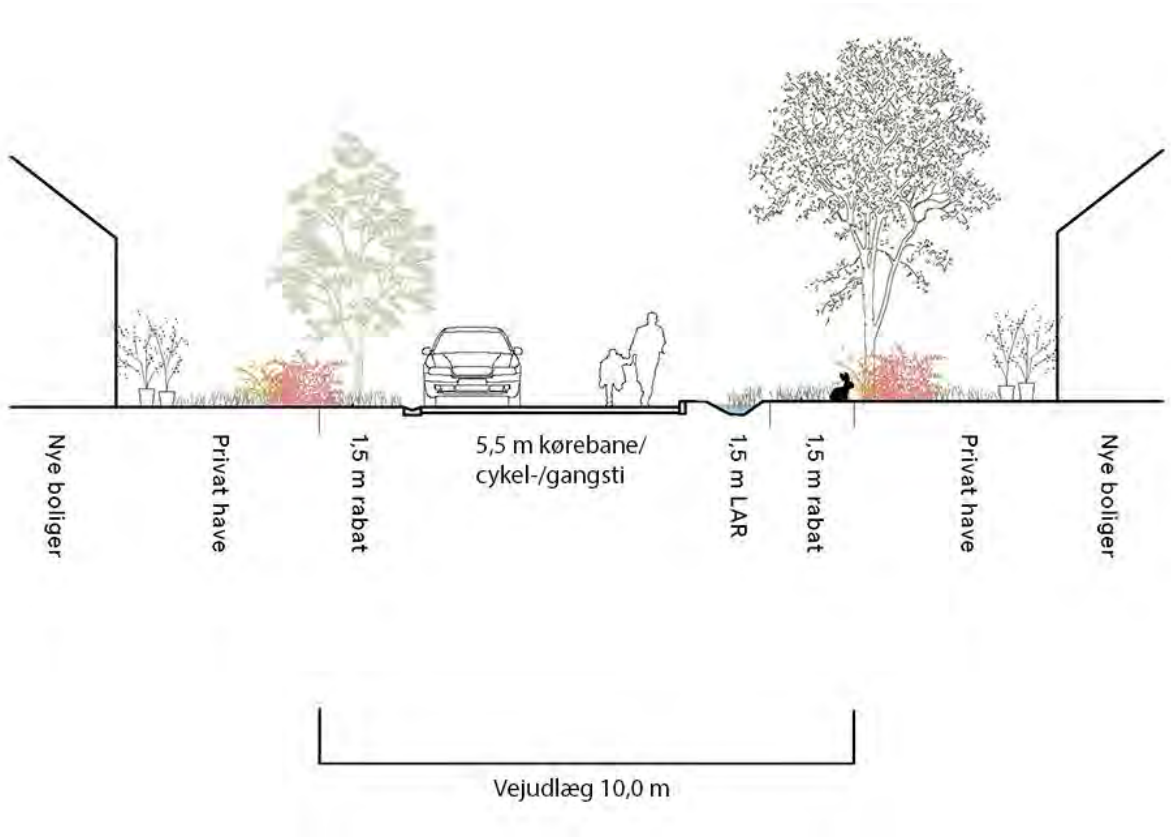


Illustration (2). Principsnit igennem boliggade.

- Landsbygader
  - Landsbygader skal indrettes til lav kørehastighed og skal udlægges i minimum 7 m bredde og skal anlægges med 4,0 m kørebane og minimum 1 m manøvreareal og minimum 1,5 m gangsti langs kørebanens ene side og 2 m manøvreareal langs kørebanens anden side.
  - Landsbygader skal have et overvejende grønt, beplantet udtryk.
  - Landsbygadernes 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 landsbygadernes belægninger består af højst 75 % betonsten.

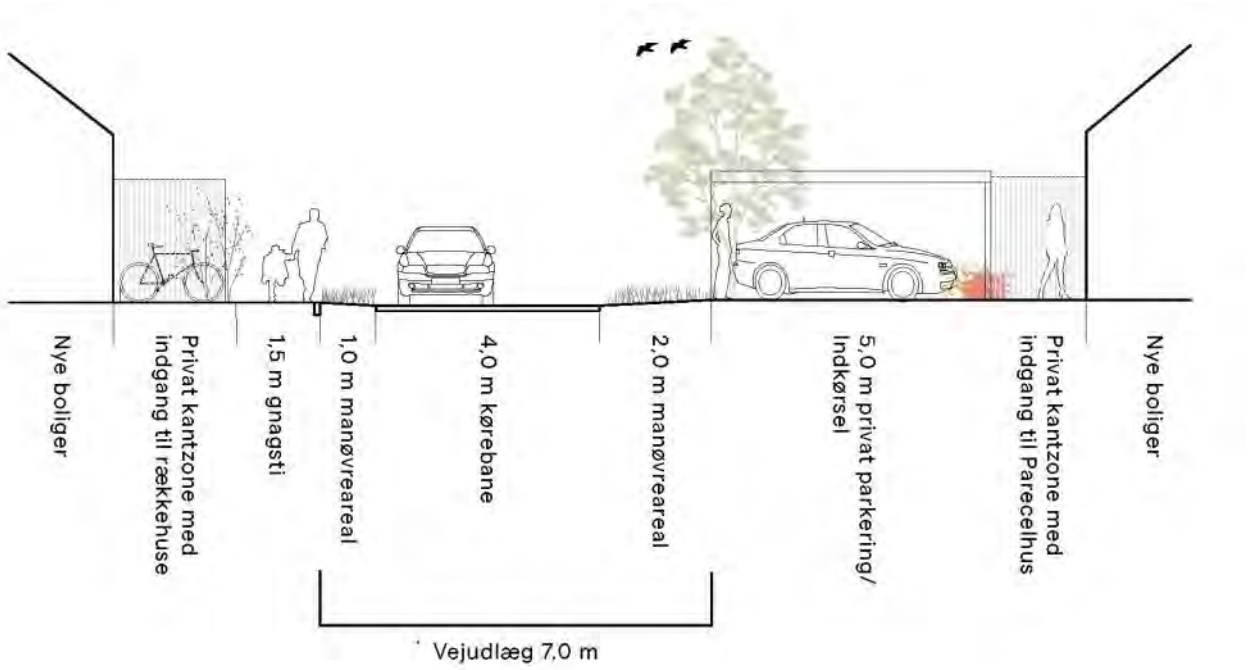


Illustration (3). Principsnit igennem landsbygade.

5.3 Stier

Generelt

Der skal etableres stiadgange og udlægges areal til stier, som vist på kortbilag 2. Placering af stier, som er vist på kortbilag 2, er vejledende og kan justeres, såfremt en anden placering af mere hensigtsmæssig i forhold til områdets disponering.

Stityper og disses indretning

- Hovedsti
  - Hovedstien, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i 10 m bredde og skal anlægges med minimum 2,5 m befæstelse.
  - Stien skal udføres med en jævn og kørefast grusbelægning med toplag i en blanding af leret vejgrus og stenmel.

- Naturstier
  - Naturstier, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i 3,5 m bredde og skal anlægges med 2 m belægning.
  - Stien skal udføres med en jævn og kørefast grusbelægning med toplag i en blanding af leret vejgrus og stenmel.
  - Naturstier, som etableres langs bevaringsværdige jorddiger, vist på kortbilag 2, skal anlægges med en afstand fra sti til digefod på minimum 1,25 m.

Udover ovenstående stier kan etableres trampestier:

- Trampestier
  - Trampestier skal etableres som mindre, trådte stier, der skal udlægges i 1,5 m bredde og anlægges med 1 m belægning i form af enten grus, jord eller slået græs.

5.4 Bilparkering

Der skal anlægges parkering i overensstemmelse med følgende krav:

- Åben-lav uden fælles parkering: minimum 1 p-plads pr. bolig.
- Åben-lav med fælles parkering: minimum 1 p-plads pr. bolig samt 0,5 p-plads pr. bolig til fælles parkering.
- Tæt-lav: minimum 1 plads pr. bolig
- Vuggestuer og børnehaver: 1 plads pr. 5 institutionspladser
- Serviceerhverv eller offentligt formål med fælles parkering 1 plads pr. 50 m^2

Følgende gælder for parkering i det enkelte delområde:

- Delområde B2, B6, B7 (åben-lav) skal etableres med parkering på egen grund samt mulighed for fælles parkering.
- Delområderne B1, B4 (tæt-lav) må kun etableres med fællesparkering.
- Delområderne B5, B9, B10 (åben-lav og / eller tæt-lav) skal etableres med parkering på egen grund samt mulighed for fælles parkering.
- Delområde B3 (offentligt formål eller tæt-lav boligbebyggelse) skal etableres med fællesparkering (offentligt formål).
- Delområde B8 skal etableres med fællesparkering.
- Inden for delområde F (friarealer) må der ikke etableres parkering.

Ved fælles 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, der sikrer afskærmning hele året.

På fælles parkeringsarealer skal parkeringsbåse placeres minimum 5 m fra indkørsel fra stamvejen og boligvejene.

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, prioriteres cykelparkering over bilparkering.

5.5 Cykelparkering

GENERELT:

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:

- Cykelparkering skal ske på egen grund

Tæt-lav:

- Ved etablering af fælles cykelparkering skal der sikres plads til 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m^2 boligareal plus 2 ladcykelpladser pr. 500 m^2 boligareal.
- Alternativt kan cykelparkering ske på egen grund.

Offentligt formål:

- 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.

Liberalt erhverv:

- 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m^2

Mod Stenløsevej, ved busstoppestedet indenfor delområde E, skal der udlægges areal på minimum 35 m^2 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 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse må kun opføres inden for delområderne B1-B10 og delområde E, som vist på kortbilag 2. Dog må der inden for delområde F, som vist på kortbilag 2, opføres mindre, sekundære bygninger, eksempelvis i form af skure, shelters, legeplads eller tilsvarende faciliteter til områdets brug som friareal, jævnfør bestemmelse 7.8.

Der kan foretages mindre justeringer af afgrænsningen af de enkelte delområder svarende til maksimalt 5 m forskydninger, såfremt lokalplanens øvrige bestemmelser vedrørende opholds- og friarealer, parkering, veje, stier og beplantning overholdes, og det samlede delområdes omfang ikke øges. Delområdernes afgrænsning mod delområde F (friareal), herunder afstandszoner mod naboområder, som vist på kortbilag 2, skal dog fastholdes .

Al boligbebyggelse skal orienteres med bebyggelsens primære indgang mod ankomstvej. Al bebyggelse skal placeres minimum 3 m fra vej.

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

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

Tekniske anlæg i form af mindre transformerstationer må etableres langs stamvejen og skal afskærmes med beplantning.

6.2 Befæstet areal

For åben-lav boligbebyggelse må bebyggelse maksimalt udgøre 30 % af grundarealet. Det samlede befæstede areal inklusiv bebygget areal må maksimalt udgøre 40 % af grundarealet.

For tæt-lav må boligbebyggelse må bebyggelse maksimalt udgøre 40 % af grundarealet. Det samlede befæstede areal inklusiv bebygget areal må maksimalt udgøre 45 % af grundarealet.

For erhverv indenfor delområde E må maksimalt 60 % af grunden befæstes/bebygges.

Note - befæstet areal

Et befæstet areal er et areal med en belægning, der er helt eller delvis uigennemtrængeligt for vand.

6.3 Etageantal

Inden for delområde B2, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager, dog maksimalt 1,5 etage mod vej og 1 etage indenfor det skraverede felt, som vist på kortbilag 2.

Inden for delområde B7, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 1,5 etage.

Inden for delområderne B3, B4, B9, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager.

Inden for delområde B1 og B10, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager — dog maksimalt 1 etage inden for det skraverede felt, som vist på kortbilag 2.

Inden for delområderne B5, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 3 etager — dog maksimalt 1 etage inden for det skråt-skraverede felt og 2 etager indenfor det lodret-skraverede felt, som vist på kortbilag 2.

Inden for delområderne B6, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 1,5 etage — dog maksimalt 1 etage inden for det skraverede felt, som vist på kortbilag 2.

Inden for delområderne B8, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen maksimalt opføres i 1 etage.

Inden for delområde E, må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager.

Inden for delområde F, som vist på kortbilag 2, må sekundære bygninger opføres i en højde på maksimalt 2,5 m målt fra eksisterende terræn. Undtaget herfra er legetårne, udsigtsplateauer og lignende, der kan opføres i en maksimal højde på 6 m målt fra eksisterende terræn.

Note - etagehøjde

Med 1,5 etage forstås 1 etage med udnyttet tageetage.

6.4 Altaner

For åben-lav bebyggelse gælder, at altaner maksimalt må have en dybde på 1,6 m fra facaden og en bredde på maksimalt 3 m. Altaner må ikke være understøttet af søjler.

For tæt-lav bebyggelse gælder, at der ikke må etableres altaner på bebyggelsen for at undgå indbliksgener til nabobebyggelse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Overordnet arkitektonisk udtryk

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilpasse sig områdets eksisterende landskabskarakter og terrænforhold.

For åben-lav og tæt-lav bebyggelse gælder, at:

Den enkelte bolig indenfor det enkelte delområde skal udformes med variation i udtryk, materialer og skala. Ved variation i bebyggelsen, eksempelvis med arkitektoniske elementer som spring eller ophold i facaden, fremspring eller tilbagetrukne partier og varierende højder, skal disse understøtte delområdets arkitektoniske helhedsvirkning.

7.2 Facadematerialer

Tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse:

Ved opførelse af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse må bebyggelses facader kun udføres i tegl (blank, pudset eller vandskuret), teglspån, genbrugstegl, natursten, træ, skifer eller tilsvarende naturmaterialer, som patinerer naturligt.

Teglpartier på bebyggelsens facader skal fremstå med en struktur i teglstenens overfladen og med variation i farvespil. Murværk skal udføres med detaljering ved for eksempel variation i forbant, relief og mønster. Se de viste eksempler på teglsten.

Facadematerialet skal grundlæggende fremstå i afdæmpede farver med mulighed for undtagelser i andre farver og materialer ved for eksempel et arkitektonisk element eller parti i fremtrædende farve eller materiale.

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

Facader må begrønnes med vegetation.

Liberalt erhverv:

Gennemgående facadematerialer skal være tegl eller andre naturmaterialer. Dog kan en del af facadens areal suppleres med af øvrige materialer som eksempelvis betonelementer, sålænge det bidrager til et samlet arkitektonisk udtryk. Facader skal åbne op mod vej og sikres et transparent udtryk ved brug af materialer som for eksempel refleksbehandlet klart glas og/eller matteret glas, perforerede metalplader, trælameller eller andre materialer, der kan opnå en transparent virkning.

Facader må begrønnes med vegetation.







7.3 Grønne facader

Der kan etableres grønne tage og/eller grønne facader i form af beplantning i bebyggelsen.

Begrønning af facader skal så vidt muligt etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op ad bygningerne. Ved begrønning af facader skal disse beklædes med espalier eller wiresystemer, der støtter og styrer planternes vækst. Disse konstruktioner skal udføres i stål eller træ og skal harmonere med bebyggelsens og områdets materialer og farver i øvrigt.

7.4 Tage

Tage skal udformes som en formmæssigt integreret del af den enkelte bygnings udformning og tilpasses bebyggelsens karakter indenfor det enkelte delområde.

Tagbeklædning må kun udføres i tegl-, skifer-, beton- og andre naturmaterialer, som eksempelvis græs eller sedum, og tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer (maksimalt glanstal 20).

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

Solceller og/eller solfangere skal indgå som en integreret del af tagudformningen og må ikke må ikke opsættes på terræn.

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

Tage på sekundær bebyggelse skal etableres som grønne tage med beplantning eller med tagpap, træ, skifer eller træspån. plastmateriale eller umalet, trykimprægneret træ.

Tage på fælleshuse kan etableres som grønne tage med beplantning eller med tagpap, træ, skifer eller træspån.

7.5 Vinduer

Vinduer skal udformes som en integreret del af bygningens ydre fremtræden og arkitektoniske helhedsvirkning og eksempelvis placeret som tilbagetrukket eller fremrykket facadeelement.

7.6 Tekniske installationer

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

Tekniske installationer skal udformes som en visuelt integreret del af bygningen. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tagflader, skal disse samles og afskærmes eksempelvis gennem valg af materialer eller begrønning, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket. 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 primære tagmateriale synes fra vej. Solceller må ikke placeres på terræn eller mur.

Anlæg skal ligge i samme plan som det primære tagmateriale og må ikke medføre blændingsgener.

Transformerstationer langs stamvejen skal afskærmes med beplantning.

7.7 Altaner og tagterrasser

Altaner og tagterrasser skal udformes som en integreret del af bebyggelsens ydre fremtræden og understøtte den arkitektoniske helhedsvirkning. Altaner og tagterrasser skal opfylde Bygningsreglement 2018 i forhold til afstand til skel og må ikke bidrage til indbliksgener for den omgivende bebyggelse.

For åben-lav bebyggelse gælder, at der må opsættes altaner med en maksimal dybde på 1,6 m målt fra facaden og en maksimal bredde på 3 m.

For tæt-lav bebyggelse gælder, at der ikke må opsættes altaner eller etableres tagterrasser.

7.8 Sekundær bebyggelse

Inden for delområderne B1-B10 og delområde E, som vist på kortbilag 2, skal sekundær bebyggelse såsom skure og overdækkede arealer til bil- og cykelparkering, affaldshåndtering og lignende 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.

Inden for delområde F, som vist på kortbilag 2, skal sekundære bebyggelse såsom skure, shelters, hytter eller tilsvarende faciliter til områdets brug som friareal 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.

Legepladser, legetårne og lignende inden for delområde F må opføres i en maksimal højde på 6 m.

7.9 Fælleshuse

Fælleshuse 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.

8. Skiltning og belysning

8.1 Belysning

Stamvej, boliggade, landsbygade, 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 stamvej skal ske med downlight og med en lyspunkthøjde på maksimum 6 m.

Belysning langs boliggade, landsbygade, pladser samt stier med fast belægning skal udføres med parkarmaturer med en lyspunkthøjde på maksimum 4 m højde og/eller pullertlamper.

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.

8.2 Skiltning

Der må ikke opsættes skiltning udover almindelig navne- og nummerskiltning. Herudover må der 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.

8.3 Flagstænger

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

9. Ubebyggede arealer

9.1 Friareal (delområde F)

Der skal udlægges areal til et fælles friareal og regnvandshåndtering (delområde F), som vist på kortbilag 2.

Friarealerne skal udformes som et sammenhængende grønt areal med varierende græsser og en variation af træ- og buskbeplantning. Beplantning skal etableres, så der sikres arts- og årstidsvariation. Se bestemmelse 9.4 vedrørende beplantning.

Friarealet skal indrettes med stiforbindelser (se bestemmelse 5.3), og etableres sådan, at der er mulighed for både aktivitet, ophold og rekreation. Der kan etableres siddemøbler, borde og bænke, shelters, bålplads, køkkenhaver samt mindre arealer til boldspil, legeplads og opstilles motionsredskaber eller redskaber eller anden form for aktivitet. Redskaber og indretning af arealer skal udføres i naturmaterialer, som for eksempel træ og natursten, eller som arkitektonisk bearbejdede elementer, eksempelvis udført i bemalet stål.

Der skal etableres en afstandszone på minimum 8 m mellem ny bebyggelse inden for lokalplanområdet og lokalplanområdets afgrænsning. Dette gælder dog ikke for bebyggelse indenfor delområde E. Afstandszonen skal udformes i samspil med den grønne kile, fysisk og visuelt, og friholdes for redskaber og faciliteter til friarealets brug.

Inden for friarealet skal der etableres bassiner, render og lignende til håndtering af regnvand. Se bestemmelse 9.7 vedrørende regnvandshåndtering.

I friarealet må der ikke etableres cykelparkering, bilparkering, køreveje, affaldshåndtering, på nær enkeltstående skraldespande, eller opføres bygninger ud over mindre sekundære bygninger på maksimalt 250 m^2 i alt, som understøtter områdets brug som friareal.

Friarealet må ikke hegnes ind. Undtaget herfra er dog boldbaner og lignende, der kan hegnes ind, samt friarealer i tilknytning til børneinstitution, hvor indhegning kan etableres, hvis det vurderes nødvendigt. Hegn/hæk må opnå en højde på maksimalt 1,5 m.

9.2 Fælles opholdsarealer

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres et fælles opholdsareal svarende til 50 m^2 pr. bolig i tilknytning til boligbebyggelsen. Det fælles opholdsareal skal placeres centralt i forhold til boligerne, for eksempel således at boligerne orienteres omkring det fælles opholdsareal.

Det fælles opholdsareal skal indrettes med varierende beplantning i form af græsser, buske og/eller træer. Se bestemmelse 9.4 vedrørende beplantning. Herudover skal det fælles opholdsareal indrettes med mulighed for ophold i form af siddemøbler, legeredskaber eller lignende. Disse skal udføres i naturmaterialer som for eksempel træ, natursten, eller som arkitektonisk bearbejdede elementer, eksempelvis udført i bemalet stål.

På det fælles opholdsareal må der ikke etableres cykelparkering, bilparkering, køreveje, affaldshåndtering eller bygninger. Dog må der gerne etableres stier som en integrereret del af opholdsarealet. Det fælles opholdsareal må ikke hegnes ind.

9.3 Private opholdsarealer

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

Ved åben-lav boligbebyggelse skal etableres beplantede forarealer i form af privat forhave. Ved tæt/lav bebyggelse skal forarealer etableres som en beplantet kantzone. Forarealer skal beplantes, eksempelvis med naturgræs, plantebede, hækbeplantning, mindre træer og/eller buske, og maksimalt ¾ af arealet må befæstes.

Private haver/grunde må kun være afgrænset af beplantning i form af levende hegn/hæk eller buske som adskillelse mellem boligenheder/grunde og som afgrænsning af haver. Der kan etableres faste hegn, såfremt det udføres i naturtræ og forsynes med beplantning, der understøtter områdets landskabelige karakter.

Dette gælder dog ikke for delområde B8, hvor der ikke kan opsættes afgrænsning i form af hegn/hæk eller buske ved opførelse af tiny houses med henblik på styrkelse af områdets eksperimenterende karakter.

9.4 Beplantning

Lokalplanområdet, herunder fri- og opholdsarealer langs veje og stier med videre, skal etableres med plantearter, der giver et varieret udtryk og og rumskabende effekt og tilpasses området landskabelige karakter. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter, der skal udvise en sæsonvariation, og som enten har en lang blomstringstid eller er en sammensætning af sorter, der overlapper i blomstring, således at en lang blomstringstid sikres.

Ny beplantning skal planlægges i samspil med udvikling af ny bebyggelse og etableres som supplement til eksisterende beplantning med henblik på øget variation, biodiversitet og læ eksempelvis som engarealer, overdrev, skovområder med videre. Der skal som minimum etableres følgende ny beplantning inden for lokalplanområdet:

- Naturgræs (se beskrivelse i note) svarende til et grundareal på minimum 100.000 m^2
- Buske, der efter 5 år opnår et omfang svarende til et grundareal på minimum 9.000 m^2, hvoraf minimum 1.400 m^2 kan blive buske på over 2 m i højden.
- Træ- og skovbeplantning svarende til et grundareal efter 5 år på minimum 50.000 m^2
- Der skal plantes minimum 175 enkeltstående træer, der efter 5 år opnår et samlet kroneareal på minimum 7.500 m^2. (Træerne kan også bestå af eksisterende enkeltstående træer inden for lokalplanområdet)

Træer skal primært være egnskarakteristiske og skal udvælges på baggrund af for eksempel eksisterende jordbundsforhold, sol/skyggeforhold samt niveau af saltpåvirkning, således at der sikres gode vækstbetingelser for hvert enkelt træ.

Der kan efter en konkret vurdering tillades en alternativ fordeling af beplantning, så længe den opfylder en biofaktor på minimum 1,0 for friarealet og minimum 0,4 for det resterende lokalplanområde, og der sikres en varieret beplantning i lokalplanområdet.

Note - naturgræs
Naturgræs dækker over flere forskellige typer beplantning på terræn, der kan bestå af eksempelvis blomstereng, højt græs og vilde urter. Karakteristisk for naturgræs er, at det har et lavt plejeniveau og et vildt og naturpræget udtryk, hvilket understøtter både biofaktor og biodiversitet.

Note - 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 inden for 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 kvantitativt at sætte værdi på det grønne. Både eksisterende beplantninger og ny beplantning kan tælles med.

9.5 Bevaringsværdig beplantning og diger

Beplantning/levende hegn

Levende hegn, ubeskyttede diger og øvrig beplantning, som vist på kortbilag 2, skal bevares med sit nuværende udtryk.

Beplantning i det levende hegn skal fastholde sin karakter af markhegn, bestående af hjemmehørende arter. Såfremt det er nødvendigt at fjerne træer eller større buske, skal disse efterfølgende genplantes i et omfang, så det levende hegn bevarer et sammenhængende udtryk. Træer og buske i hegnet må beskæres, så længe det ikke medfører beskadigelse på disse. Større træers kroner må ikke topkappes eller stynes.

Ved stormfald og sygdom skal der ske genplantning af træer og buske, så der sikres et sammenhængende beplantningshegn. Herudover må der til hver en tid ske fornyelse og udbedring af beplantning i hegnet ved indplantning af enkelte træer og buske. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter og indpasse sig de eksisterende arter i hegnet.

Bevaringsværdige diger

Eksisterende diger, som vist på kortbilag 2, skal bevares, og der må ikke forekomme tilstandsændringer af digerne. Der må kun ske gennembrud af diger, hvor stier og veje skal føres igennem.

9.6 Parkering på terræn

Fælles parkeringsarealer skal på minimum to sider omkranses af beplantning i form af buske, stauder og/eller græsser i minimum 0,5 m brede bede. Herudover skal der etableres enkeltstående træer omkring parkeringsarealet svarende til ét træ for hver 8. parkeringsplads ved bilparkeringsarealer på terræn med plads til over ti biler.

Beplantningen skal etableres som en del af den øvrige beplantning, der fremgår af bestemmelse 9.4.

På fælles parkeringsarealer, skal parkeringsbåse, der er placeret foran boligers vinduer i stueplan, afskærmes med tæt og dækkende beplantning i en minimumshøjde på 1 m, for at hindre lysgener fra parkerede biler.

Belægning på parkeringsarealer skal etableres som vandgennemtrængelig belægning (permeabel belægning), for eksempel i form af grus, brosten, natursten, permeabel flisebelægning, græsarmering eller lignende.

9.7 Regnvandshåndtering

Der skal inden for lokalplanområdet etableres anlæg til håndtering af en ekstremregn på op til 90 mm nedbør fra lokalplanområdet.

Løsninger til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet skal etableres som overfladeløsninger i form af regnvandsbassiner, regnbede og åbne render og skal udformes som en landskabeligt integreret del af områdets fælles friareal (delområde F).

Regnvandsbassiner skal etableres indenfor områdets fælles friareal (delområde F) med en cirka placering og omfang, som vist på kortbilag 2. Placering og omfang af regnvandsbassiner kan dog justeres i mindre omfang inden for delområde F af hensyn til optimal regnvandshåndtering.

Ved etablering af regnvandsbassiner til regnvandshåndtering i det fælles friareal skal skråningsanlæg indrettes med en hældning på maksimalt 1:5 for lavninger til hverdagsregn og maksimalt 1:8 for lavninger til ekstremregn. Skråninger kan enten tilsås med en varieret beplantning, der er tilpasset jordbundsforholdene på det givne sted, herunder også klippet græs og naturgræs, eller fremstå som nedsænkede græsarealer (hældning på 1:10 eller fladere), så de falder i et med omgivelserne, og så græsset kan slås. Der kan ikke etableres træbeplantning inden for kronekanten.

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

Grunde må ikke terrænreguleres, så det forhindrer, at regnvand kan løbe til vandrender.



Regnvandsbassin og stiforløb med afstand til kronekanten.

Note: 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.

9.8 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn. Terrænspring skal optages i bebyggelsens sokkel.

Ovenstående gælder dog ikke terrænregulering på friarealer (delområde F) og fælles opholdsarealer, hvor dette er nødvendigt for etablering af regnvandsbassiner og render til håndtering af regnvand.

Der må ikke terrænreguleres nærmere end 1 m til skel.

Der kan etableres støttemure inden for lokalplanområdet. Støttemure må kun etableres i natursten.

Skråningsanlæg skal have en landskabelig bearbejdning med varierende beplantning, så det visuelt indpasses det omkringliggende terræn. Skråningsanlæg må maksimalt have en hældning på 1:5.

Ved terrænregulering skal det sikres, at vandets frie strømningsveje ikke hindres eller ændres.

9.9 Affald

Affald skal håndteres på egen grund.

Ved fælles affaldsløsninger på terræn skal disse placeres i skur, integreres i bebyggelsen, afskærmes af hække, buske eller levende hegn eller afskærmes af hegn, der er begrønnet med beplantning.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal i oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde/ejendomme inden for lokalplanområdet, herunder eventuelle andelsboligforeninger og almene boligselskaber.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg, herunder private fællesveje, fællesstier, fælles parkeringspladser, pladser, fælles opholds- og friarealer, fælles legepladser samt øvrige anlæg på fælles opholds - og friarealer samt al beplantning, hegnbeplantning og træbevoksning på fælles arealer inden for hele lokalplanområdet.

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

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

Vedtægter og ændringer heraf kræver Odense Kommunes godkendelse for så vidt angår vedtægter eller ændringer af vedtægter, der påvirker de forpligtelser, som grundejerforeningen er pålagt via lokalplanen samt vedtæger eller ændringer heraf, der vedrører optagelse af bestemmelser, som kommunen eller kunne lokalplanlægge for.

11. Betingelser for ibrugtagen

11.1 Veje

Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområde B1-B10, som vist på kortbilag 2, skal boligveje til og indenfor det enkelte delområde være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.1 og 5.2, og stier indenfor det enkelte delområde skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.3.

Stier indenfor det enkelte delområde skal være anlagt i overensstemmelse med principperne i bestemmelse 5.3.

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

11.2 Parkering

Inden ibrugtagning af tæt/lav bebyggelse i det enkelte delområde B1, B3, B4, B5, B8, B9 og B10, som vist på kortbilag 2, skal fælles parkering indenfor delområdet være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.4 og 9.6.

For delområderne B2, B6 og B7, som vist på kortbilag 2, gælder at parkering for den enkelte grund skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 5.4 og 9.6.

11.3 Friarealer og beplantning

Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområderne B1-B10 (ved anvendelse til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse) skal friarealer, som vist på kortbilag 2, være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 9.1, 9.2, 9.4, 9.7, 9.8.

Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområdet E (ved anvendelse til erhverv), som vist på kortbilag 2, skal friareal i delområdet være anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 9.7, 9.8, 9.9 og 9.9.

Inden ibrugtagning af bebyggelse indenfor det enkelte delområde skal beplantning i delområdet og tilstødende beplantning i delområde F, som vist på kortbilag 2, være etableret i overensstemmelse med bestemmelse 5.2, 5.4, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.6, 9.7, 9.9.

11.4 Støj

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

11.5 Håndtering af overfladevand

Inden ibrugtagning af al bebyggelse skal nødvendige foranstaltninger for håndtering af overfladevand og ekstreme regnhændelser være etableret i overensstemmelse med bestemmelse 9.7.

12. Lokalplanens varige retsvirkninger

Lokalplanens foreløbige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 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.

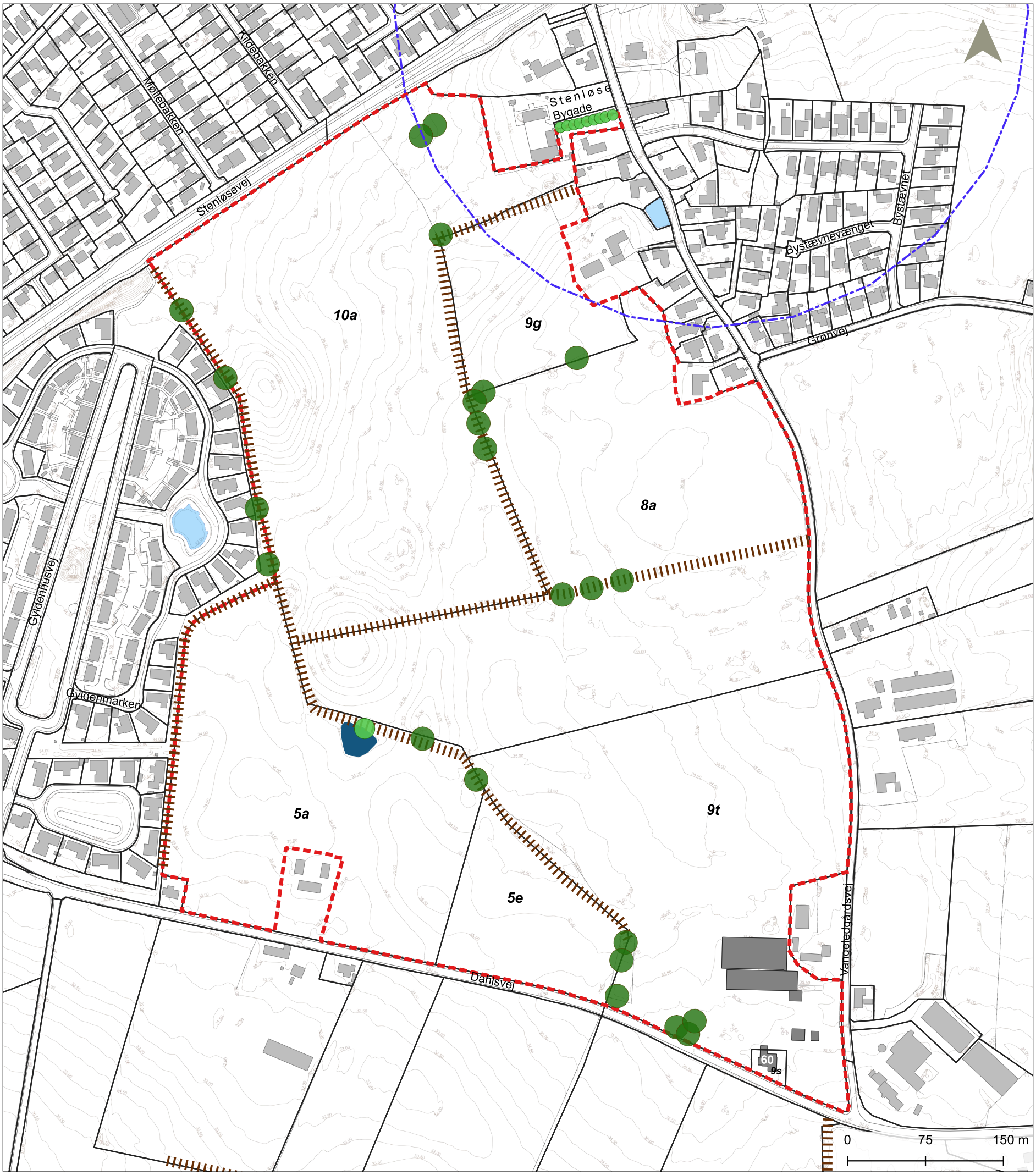
12.5 Krav om overtagelse

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. 5-1064

Eksisterende forhold



Grænse for lokalplanens område

Matrikelskel

Bevaringsværdigt dige

Kirkebyggelinje

Eksisterende bebyggelse

§3 vandhul

Store træer - bevaringsværdige

Flagermusegnet træer - bevaringsværdige

By- og Kulturforvaltningen

18.09.2023

Byudvikling

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 5-1064

Fremtidige forhold



Grænse for lokalplanens område

B1 Boligområde tæt-lav

B2 Boligområde åben-lav

B3 Offentligt formål eller boliger tæt-lav

B4 Boligområde tæt-lav

B5 Boligområde åben-lav og tæt-lav

B6 + B7 Boligområde åben-lav

B8 Boligområde tæt-lav / åben-lav eksperimenterende

B9 + B10 Boligområde åben-lav og tæt-lav

E Service / erhverv eller offentlig formål

Bebyggelse max. 1 etage

Bebyggelse max. 2 etage

F Grønne arealer

§3 vandhul

Lavning til håndtering af regnvand

Bevaringsværdigt dige

Hovedsti

Naturstier

Store træer - bevaringsværdige

Flagermusegnet træer - bevaringsværdige

Stamvej

Vejadgang - til lokalområdet

Vejadgang - internt

Stiadgang

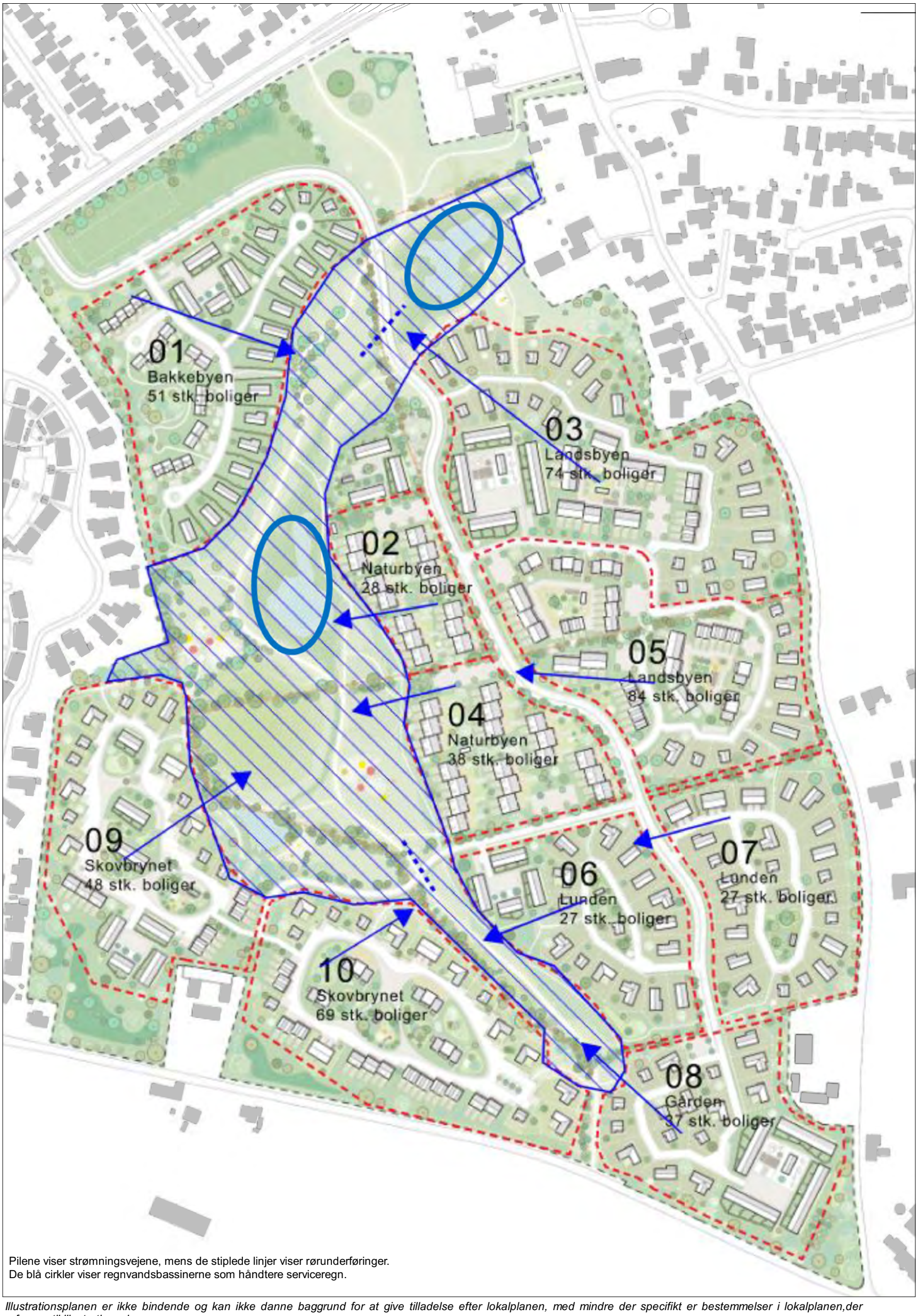
By- og Kulturforvaltningen

18.09.2023

Byudvikling

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 5-1064

Overfladevand/strømningsveje



Pilene viser strømningsvejene, mens de stiplede linjer viser rørunderføringer.
De blå cirkler viser regnvandsbassinerne som håndtere serviceregn.

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

By- og Kulturforvaltningen 31.05.2023 Byudvikling

Kortbilag 4 til lokalplan nr. 5-1064

Illustrationsskitse



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

By- og Kulturforvaltningen 31.05.2023 Byudvikling