

LOKALPLAN NR. 4-595

For området omkring Hollufgård



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.

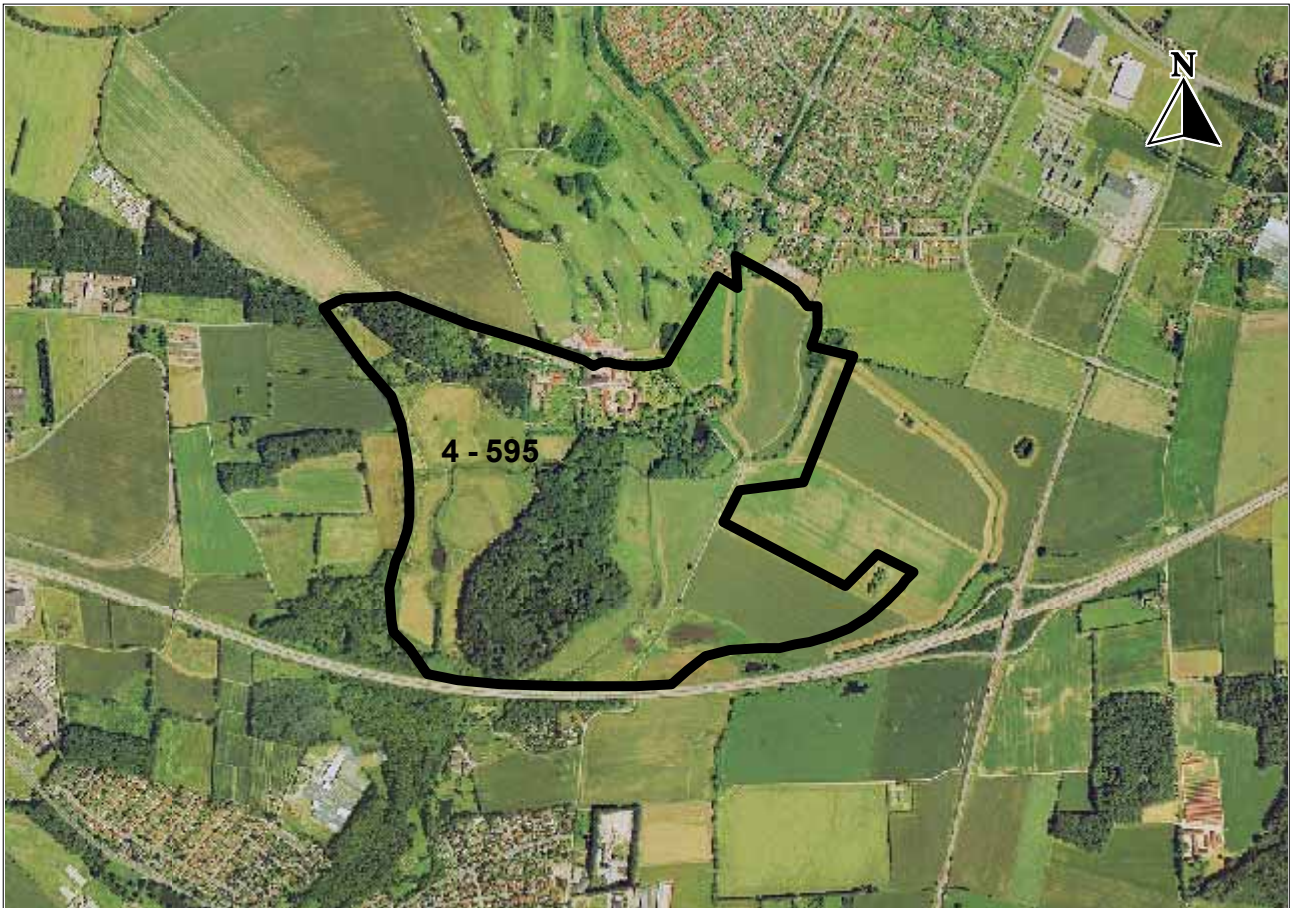
Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Arbejdet med lokalplanen er påbegyndt den 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	9
Lokalplanens bestemmelser	11
1. Lokalplanens formål	11
2. Område- og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	12
4. Udstykning	12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	13
6. Teknisk forsyning	13
7. Bevaring af bebyggelse, ny bebyggelses omfang og placering	14
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
9. Ubebyggede arealer	16
10. Forudsætning for ibrugtagning	16
11. Ophævelse af lokalplan	17
12. Retsvirkninger	17





Luftfoto med lokalplanens afgrænsning

Lokalplanens historie

Hollufgårds historie

I 1576 blev Jørgen Marsvin stiftslensmand for Fyn. I den anledning opførte han Hollufgård, stort set som vi kender den i dag. Han fik Hjallesø kirke som gave af kongen med tilladelse til at rive den ned og genanvende materialerne til opførelsen af Hollufgård.

I 1577 var huset færdigt. Byggestilen var præget af, at byggeriet blev opført mellem middelalderen og renæssancen. Hovedbygningen var en énlænget bygning i 2 stokværk uden kælder.

Den eneste adgang var det midterste trappestårn, forsvarsmæssigt udført med venstreløbende spindeltrappe. Ud over de 3 tårne mod gårdsiden var hovedbygningen på sydsiden udstyret med små hængetårne, svejfede gavle og karnapagtige udbygninger.

I perioden 1712-26 ejede justitsråd Ivar Andersen ejendommen og opførte 3 små bindingsværksbygninger i forlængelse af stuehuset samt flere nye avlsbygninger.

Hans datter byggede i 1760 den endnu bevarede og fredede sneglegang over en hvælvet kælder beregnet til is. Det var også i hendes tid, at parterrehaven blev anlagt.

Hans Langkilde overtog gården i 1821. I 1829 fjernede han de oprindelige gavle, hængetårne og karnapper. Voldgravene på nær en blev tilkastet og de 3 små bindingsværksbygninger blev revet ned.

Den tidligere ejer Edith Hansen, satte parken i stand i 1942 og fik dele heraf fredet.

Lokalplanens baggrund/formål

Odense Kommune erhvervede i 1979 Hollufgård med et tilhørende bygninger og jorder på 135 ha. Der blev i 1981 udarbejdet en lokalplan for området som muliggjorde at

Lokalplanens redegørelse

bygninger kunne anvendes til museumsvirksomhed med udstillinger, arbejdende værksteder og oldtidslandbrug samtidig med at herregårdslandskabet omkring blev bevaret. Herudover blev der faciliteter til golfklubben samt undervisning og indkvartering af forskere og kunstnere.

Der er overvejelser i gang om at koncentrere museumsaktiviteter i Odense bys centrum, hvorved der frigøres en del bygninger på Hollufgård. Heraf ønsket om en ny lokalplan, der sikrer en mere fleksibel udnyttelse af ledige bygninger. Det skal ske med respekt for Hollufgårds kulturelle- og landskabelige værdier. Den offentlige adgang til området ønskes opretholdt. Frasalg af overflødiggjorte bygninger til private formål kan komme på tale.

Øst for Hollufgård udarbejdes der sideløbende med denne en lokalplan for en offentlig aktivitetsplads (lokalplan 4-596), hvor der kan afholdes større kulturelle arrangementer såsom dyrskue, musikfestival, cirkus mm. Ved større arrangementer, hvor hele lokalplan 4-596 området tages i brug, vil der også være arealer i nærværende lokalplan som inddrages.

Lokalplanens omgivelser

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af statens jorde omkring Syddansk Universitet samt Odense Golfklubs baner og Neder Holluf. Mod øst grænser lokalplanen op til ny offentlig aktivitetsplads for kulturelle- og rekreative formål (byzone). Mod syd afgrænses skarpt af de tekniske anlæg motorvej og 400 KV højspændingsanlæg. Mod vest afgrænses af bynært landskab og det bagved liggende erhvervsområde med Roulunds køretekniske anlæg.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal sikre et ca. 100 ha stort område omkring Hollufgård fastholdes som landzoneområde med beskedne muligheder for nybyggeri, men med mulighed for at indrette og anvende Hollufgårds bygninger til offentlige- og private servicevirksomheder, som kan indpasses med respekt for det kulturhistoriske herregårdsmiljø. Lokalplanen ændrer derfor dele af Hollufgårds status fra offentligt formål til både at kunne rumme offentlige og private serviceformål.

Den tilhørende have, park, oldtidslandskab og naturområder skal forsat anvendes til offentlige formål med mulighed for skiftende kunstudstillinger og være frit tilgængelige, som en del af Odense Kommunes rekreative områder.

For at sikre bevaringen af de historiske, arkitektoniske og landskabelige værdier i og omkring Hollufgård fastlægges i lokalplanen en række bestemmelser for såvel bygninger som herregårdslandskabet omkring.

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder:

- A: herregård og -park (landzone)
- B: herregårdslandskab / naturområde (landzone)
- C: bynært landskab (landzone)
- D: eksisterende boliger (landzone)

Område A rummer mulighed for indpasning af offentlig- og privat servicevirksomhed, såsom kontor, hotel-, kursus- og konferencevirksomhed inden for rammerne af eksisterende bygninger. Der udpeges et byggefelt, hvor byggeri skal opføres i den stedlige byggeskik med hvidkalket murværk og trempler, træ malet i sort eller svenskrød.

Eksisterende nedslidt byggeri, som rummer golfklubbens maskinhus mm., kan erstattes af bebyggelse til rekreativt formål, som af hensyn til skovbrynet skal placeres nærmere Hestehaven.

Hollufgårds park sikres som offentligt område med adgang for publikum som hidtil.

Område B udgør herregårdslandskabet med mange landskabelige- og naturbeskyttelses interesser som sikres anvendelse til offentligt formål. Området opretholdelse som oldtidslandskab eller naturområde med mulighed for at indpasse kulturelle aktiviteter uden større anlæg og som naturligt kan indpasses i det åbne landskab tæt ved Lindved Å.

Område C er det bynære landskab, som udgør den grønne kile, som danner bufferzone mellem herregårdslandskabet og den nye festplads. Her kan indpasses rekreative aktiviteter såsom udstillinger, boldbaner, dyrehave etc.

Område D er eksisterende boligbebyggelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplanen

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

- 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 2001-2013. Inden for Natura 2000- netværket kan der alene ske bebyggelse eller etableres anlæg i ganske ubetydeligt omfang og kun såfremt beskyttelses- og naturforbedringsinteresser ikke herved tilsidesættes herunder spredningsmuligheder for vilde planter og dyreliv.
- egnet gyde og/eller opvækstområde for laksefisk i.h.t. recipientkvalitetsplanen for Lindved Å og som egnet fiskevand til lystfiskeri for sidevandløbene til Lindved Å.

Frednings- og bevarings forhold

Bygningsfredning i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Hollufgårds hovedbygning med sidefløj opført 1576-77 er fredet. Fredningen blev udvidet i 2002 med nordfløjen, opført 1835. Muren mellem denne og sidefløjen samt Sneglehøjen er opført 1760. Ishuset er opført omkring 1820.

Fredningen skal respekteres af ejendommens ejer, brugere og andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår rettigheden er stiftet, jfr. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer § 7, stk. 3.

Opmærksomheden henledes på, at alle bygnings- og nedrivningsarbejder m.v. på en fredet bygning kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen, såfremt arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse, jfr. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer § 10, stk. 1.

Fredning

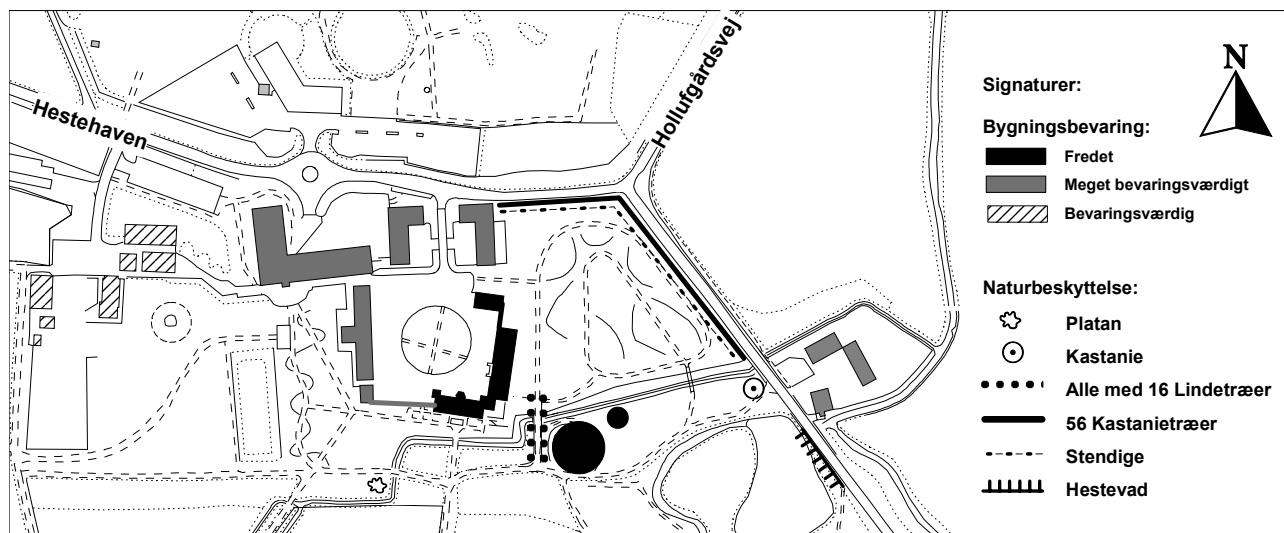
Tidligere ejer af Hollufgård har i 1942 tinglyst en fredningsdeklaration for visse værdifulde landskabelige elementer i Hollufgårds omgivelser.

Den sikrer, at karakteristiske træer, alleer, diger og hegn bevares i deres nuværende naturlige tilstand. Disse fredede landskabselementer fastholdes i lokalplanen. Se kort med bygnings- og naturbevaring.

Naturbeskyttelse

Herregårdslandskabet omkring Hollufgård er rigt på landskabelige og kulturhistoriske værdier, som det er hensigten at sikre i videst muligt omfang i lokalplanens disponering af området. Visse naturlokaliteter er beskyttet i henhold til Lov om Naturbeskyttelse.

Lokalplanens redegørelse



Kort med bygnings- og naturbevaring

Der er registreret eng, mose, søer og vandløb for hvilket gælder, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden heraf uden tilladelse fra Fyns Amt.

Der er 300 m beskyttelseslinie omkring de offentligt ejede skove.

Der er 150 m åbeskyttelseslinie i forhold til Lindved Å's oprindelige forløb inden for hvilket, der ikke må placeres bebyggelse eller opstilles campingvogne, foretages beplantninger eller terrænændringer.

Sten- og jorddiger er generelt beskyttet mod ændringer af tilstanden jf. bekendtgørelse nr. 624 af 25. juni 2001. De beskyttede sten- og jorddiger i landzone er begrænset til dem, som er optegnet på Matrikelstyrelsens kortblad, senest udgivet før 1. juli 1992.

Fredskov

Skovene omkring Hollufgård er som offentligt ejede skove alle omfattet af fredskovspligt.

For byggefelter vil der i Skov- og Naturstyrelsen blive søgt om ophævelse af skovbyggelinien.

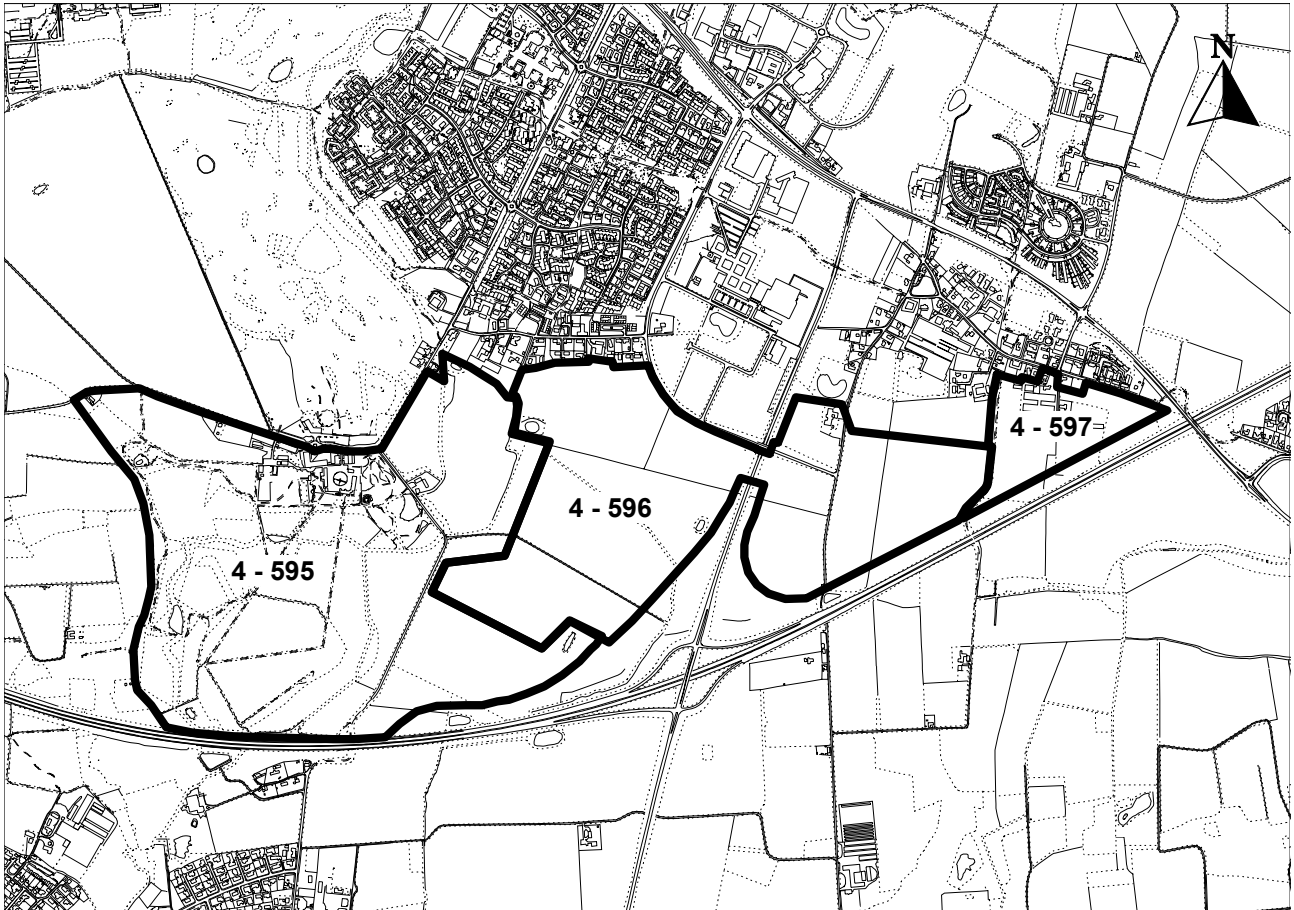
For Glisholmskoven gælder en særlig fredning. Ændringer skal forelægges Fredningsnævnet for Fyns Amt.

Kommuneplanen

Lokalplanens område A, D, en del af B og C ligger inden for kommuneplanens område 4.G2 udlagt til bynære landskaber. Del af område B og C er en del af kommuneplanens område 4.J3 udlagt til jordbrug.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 4.1 for området. Kommuneplantillægget udvider anvendelsesmulighederne for Hollufgårds bygningerne til at kunne rumme offentlige- og private serviceformål med særlig hensyntagen til de kulturelle og landskabelige værdier. Der gives mulighed for et beskedent nybyggeri inden for byggefelter. Den nordlige del af område B og C overføres i tillægget fra område 4.J3 sammen med kommuneplanens område 4.G4 til et nyt område 4.G5 - bynært landskab. Hele lokalplanområdet bevares i landzone.

Der er afholdt borgermøde den 4. september 2001 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 og der fokuseredes på støj, trafik, natur og sport. Ideer og bemærkninger er efterfølgende vurderet og indarbejdet i lokalplanforslaget.



Oversigtsplan for de 3 sammenhængende lokalplaner

For det samlede planlægningsområde fra Hollufgård til Over Holluf udarbejdes 3 separate lokalplaner, men med udgangspunkt i helhedsbetragtninger for det samlede planlægningsområde.

Stiplaner.

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

Rekreativ planlægning (Grøn plan).

Lokalplanen er i overensstemmelse med Odense Kommunes grønne hovedstruktur, som sikrer større sammenhængende grønne områder.

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.

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.

Vejbyggelinier

Vejdirektoratet oplyser, at der skal 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

Lokalplanens redegørelse

Til ovennævnte byggelinie 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 og 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.

Eksisterende lokalplaner.

Gældende lokalplan nr. 52-290 udlægger området til offentlige formål, museum, værksted for kunstnere, klubhus for golfklub, historisk værksted for museums-væsen, park, skov, fortidslandbrug, bynært landskab, jord- og skovbrug. Nærværende lokalplan erstatter ovenstående. Den resterende del af lokalplan nr. 52-290 for et område mod vest udlagt henholdsvis til spejderformål og bynært landskab opretholdes.

Miljøforhold

Virksomhedsstøj

Der er i dag arbejdende værksteder i område A3, hvor der i perioder kan forekomme støj fra f. eks forarbejdning af skulpturer i sten eller metal.

Der er allerede i dag i område D eksisterende boliger i en afstand af 150 m. Disse boliger kan sidestilles med åben- og lav boligbebyggelse med støjgrænser på 45/40/35 dB(A). Der er ligeledes en bolig i forbindelse med museumsbygningen ca. 50 m fra område A3. Denne sidestilles med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse med støjgrænser på 55/45/40 dB(A).

Såfremt der i fremtiden etableres midlertidige overnatningsmuligheder som kan sidestilles med hotelvirksomhed, er den vejledende støjgrænse 45/45/40 dB(A).

Mulighederne for støjende aktiviteter på værkstederne er således i forvejen begrænset af de eksisterende boliger. Aktiviteterne kan reguleres efter § 42 i Miljøbeskyttelsesloven. Da de ønskede overnatningsmuligheder i område A4 ikke er mere støjfølsomme end de eksisterende boliger i området, vurderes de ikke at give anledning til yderligere begrænsning i område A3.

Trafikstøj

Lokalplanområdet støder op til Hestehaven og Hollufgårdsvej.

Hestehaven:

Årsdøgntrafikken er her 5020, hastighed let og tung trafik 50 km/t, andel tung trafik 5%.

Støjniveau ved nærmeste bygning - eks. kontor - 63,4 dB(A)

Nødvendig afstand uden dæmpning 15 m ved kontor. Vejledende støjniveau 60 dB(A). Nødvendig afstand uden dæmpning 25 m ved boliger, institutioner, undervisning m.m. Vejledende støjniveau 55 dB(A).

Da der er tale om eksisterende bebyggelse, må den nødvendige støjdæmpning ske ved facadeisolering således, at det indvendige støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) ved boliger, institutioner, undervisning m.m. og 35 dB(A) ved kontor og service.

Hollufgårdsvej:

Årsdøgntrafikken 3600, hastighed let og tung trafik 50 km/t. andel tung trafik 8%.

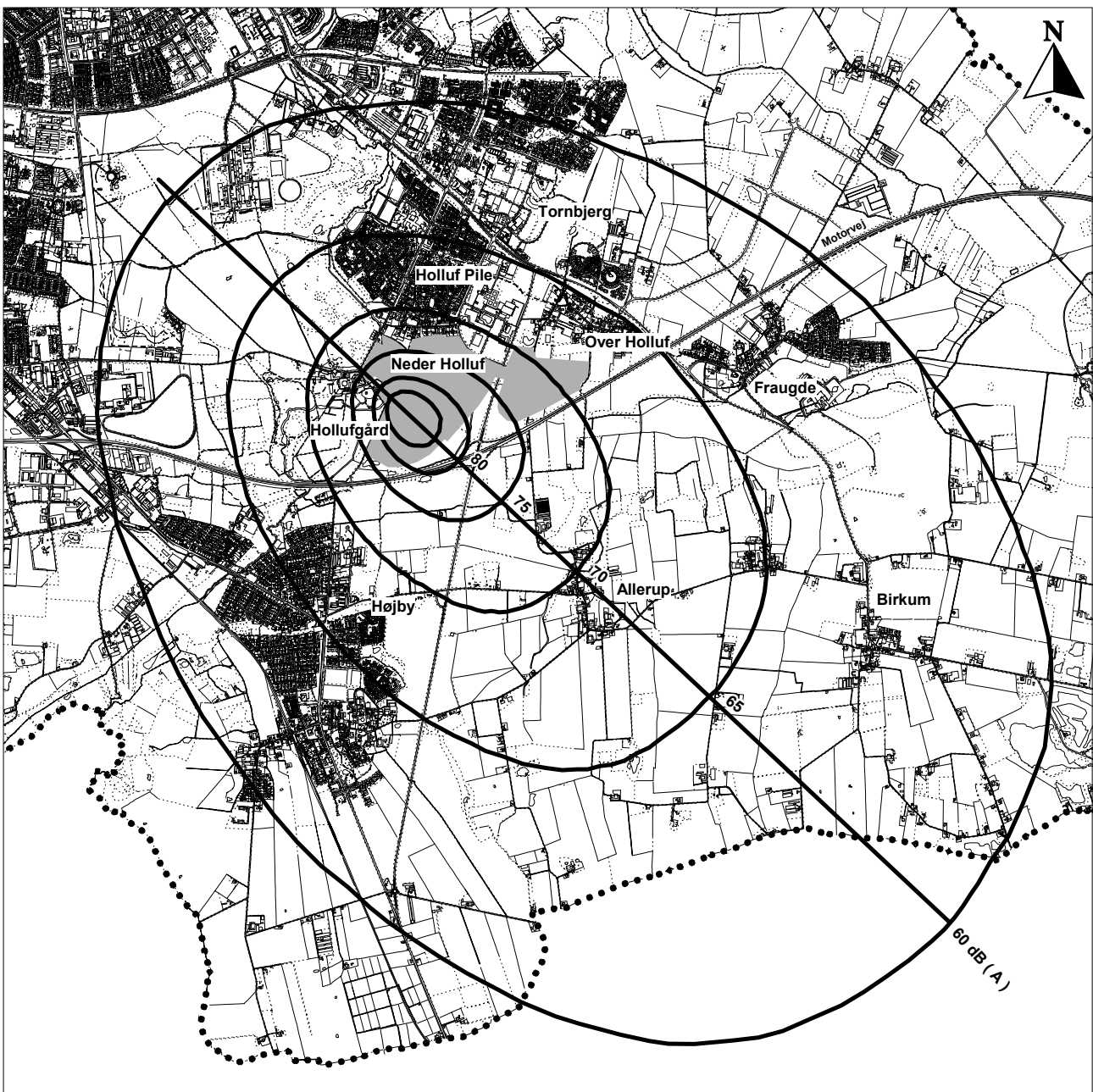
Støjniveau ved vejskel 63 dB(A).

Vejledende støjniveau - ingen, da området ikke skal udlægges til miljøfølsom anvendelse.

Konklusion: Lokalplanens arealanvendelse vurderes ikke at medføre behov for ekstra dæmpning af vejstøj.

For motorvejen syd for lokalplanområdet er 55 dB(A) støjgrænsen 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.



(Illustration: Støjudbredelse for lokalplanområdet såfremt der afholdes en festival af samme karakter som Midtfyns Festivalen og hvor musikscenen er placeret i områdets sydlige del.

Lokalplanens redegørelse

Musikstøj

Musikstøj fra tilgrænsende offentligt aktivitetssområde - lokalplanforslag nr. 4-596
Miljøcenter Fyn/Trekantområdet har udarbejdet en foreløbig støjkonsekvensvurdering for et tænkt musikarrangement med reference til støjmålinger fra Midtfyns Festivalen - se nedenstående skitse.

Af støjkonsekvenskurverne fremgår, at op til 3100 beboelser vil blive påvirket af musikstøj over 60 dB(A). Se mere detaljeret redegørelse i lokalplan nr. 4-596 "For kultur- og aktivitetsplads i Odense SØ".

Det samlede aktivitetsniveau på det nye offentlige grønne område afhænger af antallet af nye aktiviteter, som forventes tiltrukket af området samt af antallet af eksisterende arrangementer, der som aflastning for andre grønne områder, flyttes hertil.

På årsbasis vurderes de samlede antal musikarrangementer at udgøre max. 1-2 fler-dages festival arrangementer og max. 5-10 endags koncerter.

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.

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. Ud over de registrerede fortidsminder kan lokalplanområdet forventes at rumme yderligere betydelige spor af forhistorisk bebyggelse.

Sådanne spor er at betragte som fortidsminder omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Forinden anlægsarbejder igangsættes, hvor fortidsminder kan skønnes at blive beskadiget, skal museet i god tid orienteres.

Teknisk forsyning

Elforsyningen: varetages af Odense Elforsyning Net A/S.

Fjernvarme: varetages af Odense kommunes Fjernvarmeforsyning.

Vandforsyning: varetages af Odense Vand-selskab A/S.

Lokalplanområdets delområde A er omfattet af Odense Kommunes spildevandsplan 1999-2011. Området skal separatkloakeres. Spildevand skal ledes til den afskærende spildevandsledning der er placeret i områdets østlige del. Det forudsættes, at nybyggeri med spildevandsafledning til følge, inddrages i Odense Kommunes Spildevandsplan.

Overfladevand ledes med forsinkelse (volumenledning e.l.) til Lindved Å via sandfang og olieudskiller, som skal placeres på området. Delområderne B, C og D er ikke omfattet af spildevandsplan.

Jordbrugsforhold

Følgende arealer i matriklen er noteret som landbrugsejendom:

Del af matr. nr. 1a, Hollufgård Hovedgård, Fraugde

Realisering af lokalplanen vil betyde, at de af kommunen ejede jordbrugsområder i sin helhed vil overgå til bynært landskab - offentligt formål. Der efterlades således ingen rester til jordbrugsformål. Enkelte områder vil dog fortsat kunne tjene som ekstensive græsningsarealer for dyr, som et led i driften af de grønne områder.

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

Jordbrugskommissionen vil i forbindelse med lokalplanens realisering blive ansøgt om at ophæve landbrugspligten i henhold til Landbrugslovens bestemmelser herom.

Tilladelse fra andre myndigheder

- Alle bygnings- og nedrivningsarbejder på fredede bygninger kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.
- Der må ikke foretages ændringer i og omkring fredede lokaliteter jf. deklARATION af 16/4 1942, uden tilladelse fra Fyns Amt.
- Der må ikke ske ændringer af beskyttede sten- og jorddiger (optegnet på Matrikelstyrelsens kortblad, senest udgivet før 1. juli 1992), søer, vandløb etc. omfattet af naturbeskyttelsesloven før der er indhentet tilladelse fra Fyns Amt.
- Omkring fredskovsarealer er der 300 m byggelinier og langs Lindved Å er der 150 m åbeskyttelseslinie inden for hvilke, der ikke må etableres beplantninger, hegn eller terrænreguleres uden tilladelse fra Fyns Amt.
- Inden for lokalplanområdet findes fredskovspligtige beplantninger, som er omfattet af skovloven. Ændringer i disse beplantninger kræver tilladelse fra Fyns Statsskovdistrikt.
- Glisholmskoven er fredet og ændringer kræver tilladelse fra Fredningsnævnet for Fyns Amt.
- Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske ændringer af bestående forhold, før der er indhentet tilladelse fra Jordbrugskommissionen med henblik på ophævelse af landbrugspligten.
- 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 mm. 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.

- 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, af Fyns Amt.



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. Lokalplanen har til formål:

- at sikre bevaringen af de kulturhistoriske miljøer, bygningsmiljøer og landskabelige værdier i og omkring Hollufgård og vandmøllen.
- at fastlægge den fremtidige anvendelse til offentlige- og private serviceformål samt mindre erhvervsvirksomheder, som ikke er til gene for bygninger og herregårdsmiljøet.
- at bevare parken, skoven og oldtidslandskabet og sikre offentlig tilgængelighed
- at fastholde arealerne øst for vandmøllen som åbne landskaber uden permanente bygninger, men med mulighed for at område B ved Lindved Å og område C kan udnyttes som offentlig kultur- og rekreativ aktivitetsområde.
- at sikre at gårdspladsen foran herregårdens hovedbygningen fastholdes stor og åben i sin visuelle virkning.
- at nødvendig parkering på gårdspladsen begrænses og at der stilles særlige krav til antal, placering og afskærmning
- at muliggøre nedrivning af eksisterende maskinhus til fordel for opførelse af ny bebyggelse til rekreative formål.

- at muliggøre begrænset bebyggelse til offentlig og privat service i samme byggestil som omkringliggende bygninger.

2. Område- og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget. I forbindelse med udmatrikulering af den fremtidige kommunevej og motorvejsanlæg med til- og fraramper vil lokalplanens områdeopdeling blive justeret i overensstemmelse hermed.

2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: 1b, 1e, 1g, 1h og del af 1a, Hollufgård Hovedgård, Fraugde.

2.3. Området er beliggende i landzone og der ændres ikke i zonestatus.

2.4. Lokalplanen erstatter landzonetilladelse for anvendelsen af område A, B og C som beskrevet i pkt. 3 (jvf. Planlovens § 35 stk. 1).

Bonusvirkningen gælder ikke for ny bebyggelse, som kræver særskilt landzonetilladelse på baggrund af detaljerede oplysninger om bygningernes placering og ydre fremtræden.

2.5. Lokalplanen opdeles i områderne som vist på kortbilaget.

- | | |
|---|---|
| A | herregård og -park (landzone) |
| B | herregårdsskabskab / naturområde (landzone) |
| C | bynært landskab (landzone) |
| D | eksisterende boliger (landzone) |

Lokalplanens bestemmelser

3. Områdets anvendelse

3.1. Område A må anvendes til offentlig- og privat servicevirksomhed såsom museums- og udstillingsvirksomhed, værksteder for kunstnere, kursus-, hotel- og konferencfaciliteter, liberale erhverv, private servicevirksomheder og lign. som kan indpasses inden for rammerne af eksisterende bygninger uden at komme i konflikt med bygningernes frednings- og bevaringsinteresser.

3.2. Der må kun parkeres i områder mærket med "P", som angivet på kortet på næste side.

3.3. Område A underopdeles i A1-A4:

Område A1: Må anvendes til ovennævnte formål på betingelse af, at de kan indpasses inden for eksisterende bygningsrammer uden større om- og tilbygninger samt facadeændringer.

Område A2: Må kun anvendes til offentlig park- og friareal med evt. skiftende kunst-udstillinger.

Område A3: Må anvendes til parkering og i byggefelt må der opføres bebyggelse til rekreative formål samt til driften heraf (golfbane).

Område A4: I byggefelt må der opføres ny bebyggelse til ovennævnte formål i pkt. 3.1.

3.4. Område B udlægges til offentlig formål - bynært landskab med mulighed for kulturelle- og rekreative interesser, som naturligt kan indpasses i herregårdslandskabet uden større anlæg og byggeri. Området kan tages i anvendelse til oldtidslandskab, dyrehave, midlertidige udstillinger etc. Der skal i anvendelsen tages særlig hensyn til de mange landskabelige- og naturbeskyttelsesinteresser i områderne nær skovbryn og Lindved Å. Der må dog ikke opføres fæhuse eller andet byggeri, opsættes telte, boder eller lignende nærmere boligområdet Neder Holluf end min. 50 m fra skel, som vist på kortbilaget.

3.5. Område C udlægges til offentlig formål - bynært landskab med mulighed for indpassning af kulturelle- og rekreative aktiviteter, som kan indpasses som en naturlig del af herregårdslandskabet uden større anlæg og byggeri.

Der skal i anvendelsen tages særlig hensyn til de mange landskabelige- og naturbeskyttelsesinteresser i områderne nær vandmøllen og Lindved Å.

Her kan indpasses aktiviteter såsom boldspilsarealer, dyrehave, blomsterudstillinger etc. Der må dog ikke opføres fæhuse eller andet byggeri, opsættes telte, boder eller lignende nærmere boligområdet Neder Holluf end min. 50 m fra skel, som vist på kortbilaget.

Området udgør sammen med arealer omfattet af lokalplan nr. 6-596 en del af det samlede offentlige område, som kan tages i brug til større kulturelle aktiviteter såsom dyrskue, musikfestival, udstillinger etc.

3.6. Område D må anvendes til privat boligformål - eksisterende boligbebyggelse.

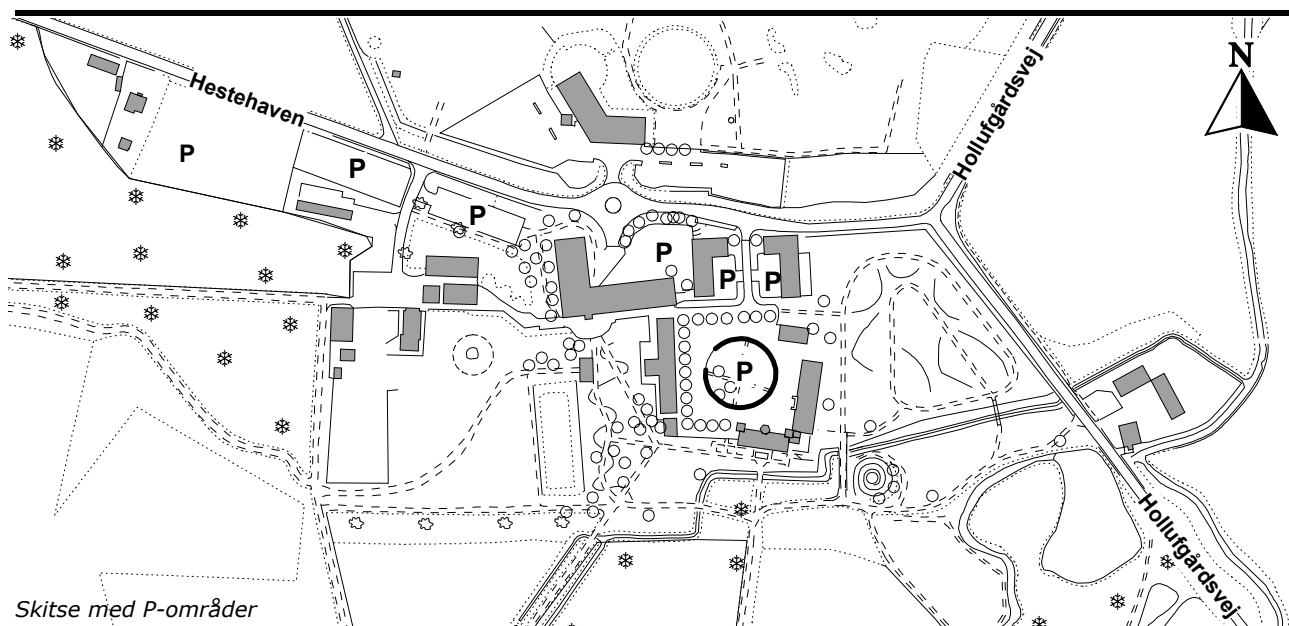
4. Udstykninger

4.1. Inden for område A1 må der udstykkes bygninger og parkeringsandele til erhvervsvirksomheder og offentlige- eller privateserviceformål, der ikke er i strid med lokalplanens målsætning eller til gene for miljøet. Ved udstykning må ikke hegnes eller på anden måde markeres skel i marken.

Område A2 udlægges som helhed til park og friareal. Her må der ikke udstykkes.

Område A3 kan eksisterende bygninger og en eventuel nyopført bygning i det viste byggefelt helt eller delvist udstykkes til rekreative, offentlige- eller private serviceformål, der ikke er til gene for miljøet. For byggeri til rekreativ formål må der kun i

Lokalplanens bestemmelser



nødvendigt omfang opsættes afskærmende hegn.

Område A4 kan udstykkes i overensstemmelse med byggeprincip på viste skitse for enkeltliggende huse. Der må ikke hegnes.

4.2. I område B og C må der ikke foretages udstykninger.

4.3. Område D er udstykket til tre private boliger og må ikke udstykkes yderligere.

5. Vej- sti- og parkeringsforhold

5.1. Vejadgangen til Hollufgård sker fra Hestehavevej og vejadgangen til vandmøllen ad Hollufgårdsvej fra eksisterende indkørsler som vist på kortbilaget. Der må ikke etableres andre vejadgange til området.

5.2. Der udlægges areal til vej i en bredde på min. 6,5 m mellem skovbryn og byggefelt.

5.3. Inden for område A skal der udlægges parkeringsareal i overensstemmelse med Odense Kommunes Parkeringsregulativ. Parkeringspladser skal fortrinsvis udlægges som fællesparkering og kun på de områder mærket med "P" på ovenstående skitse.

5.4. Etablering af parkeringspladser foran hovedbygning kan kun ske på baggrund af godkendt plan, som vist på skitse. Princippet fastholder gårdspladsens åbne

karakter, herunder afskærmende beplantning.

5.5. Der kan i overensstemmelse med kommuneplanen etableres hovedstier i princippet som vist på kortbilaget.

6. Teknisk forsyning

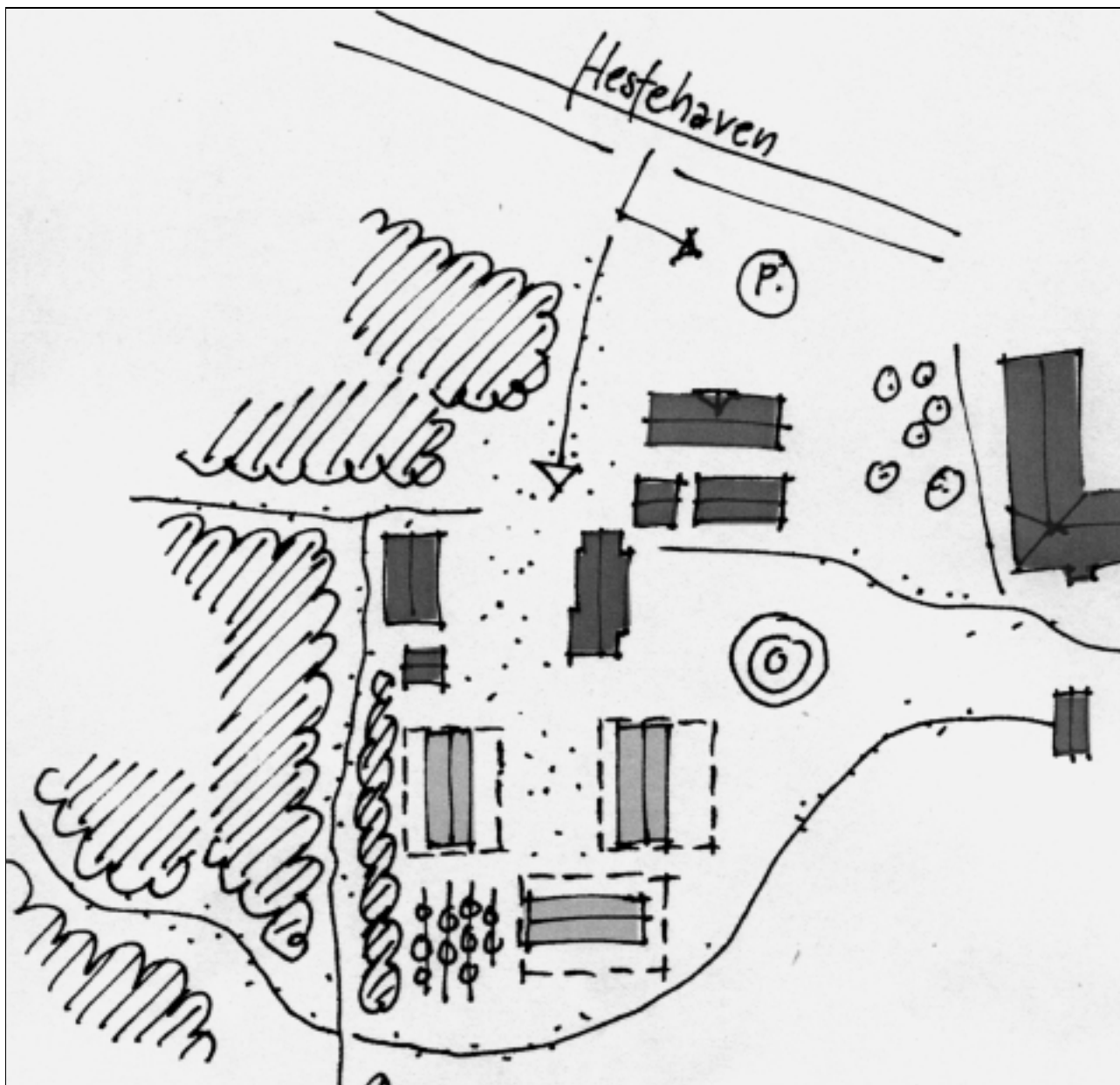
6.1. El-ledninger til belysning af udearealer, herunder vejarealer må kun udføres som jordkabler.

6.2. Enhver lodsejer inden for lokalplanområdet er pligtig til mod fuld retableringspligt at tåle, at afløbs- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme mv. føres over ejendommen eller gennem anlæg i bebyggelsen til forsyning af anden mands ejendom, når ledningsføringen sker på sådanne steder, at bygningernes anvendelse ikke indskrænkes.

6.3. Ledninger skal henligge uforstyrrede, og de der er berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornøden erstatning.

6.4. Inden for lokalplanens områder findes der naturgasledning, måler- og regulatorstation med tilhørende sikkerhedszoner. Oplysninger herom skal indhentes hos de respektive ledningsejere.

Lokalplanens bestemmelser



Principskitse for evt. ny bebyggelse syd for værkstederne i område A4. Området må bebygges med fritliggende længehus inden for de stiplede byggefelter.

7. Bevaring af bebyggelse, ny bebyggelses omfang og placering

7.1. Inden for område A1 (se illustration side 4) må fredede bygninger og bygninger udpeget som meget bevaringsværdige, som angivet på kortbilaget, ikke nedrives eller ombygges uden henholdsvis Kulturarvsstyrelsens og byrådets tilladelse. Dette gælder også bygningsdetaljer, således må døre, vinduer, tagmaterialer, bygningens farver og lign. ikke ændres uden tilladelse. Der

må ikke bygges yderligere i område A1 og A2.

7.2. Bebyggelsen i område A 3 skal holdes med hvidkalket murværk, træværk i sort og trempel i svenskrød (oxydrød). Bygningshøjde max. 1½ etage. Tage med 35 graders hældning lægges med rød tegl.

7.3. Eksisterende greenkeeper/maskinhus må nedrives. I det viste byggefelt må der opføres bebyggelse på max. 1000 m², som

vist på kortbilaget. Byggefeltets forkant er udlagt 8 m fra vejkant.

7.4. Område A4 må bebygges med fritliggende længehuse, ét inden for hvert af de på kortbilaget angivne byggefelter, i princippet placeret som vist på skitse. Hver bygning må have et grundareal på max. 250 m² og må opføres i max. 1½ etage. Bygningerne må opføres med trempel. Den samlede bebyggelses grundareal må max. udgøre 750 m² svarende til et etageareal på max. 1500 m².

Der må kun opføres bebyggelse i område A4 efter en samlet plan, som viser den fulde udbygning.

7.5. Eksisterende ejendomme i område D må max. bebygges med 25% af grundarealet. Ejendommene Hestehaven 161 og 181 vurderes at være af høj bevaringsværdi og må ikke ombygges uden byrådets tilladelse.

7.6. I område B og C må der kun opføres fæhuse, som er en forudsætning for nødvendige dyrehold. Fæhuse må ikke opføres nærmere boligområdet Neder Holluf end min. 50 m fra skel, som vist på kortbilaget.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. For lokalplanområdet gælder at skiltning og reklamering på bygninger skal underordne sig bevaringsinteresser og kun finde sted med byrådets godkendelse.

8.2. Belysningen i området skal virke diskret og falde godt ind i miljøet. Grundet sit klassiske design lever den eksisterende belysning op til kravet. Området skal belyses med parkarmaturer som Albertslund fra Louis Poulsen. Vægarmaturer ligeledes Albertslund fra Louis Poulsen.

De fredede bygninger skal friholdes fra traditionel facadebelysning i form af projektorer, såvel på vægge som på tag, spir, flagstænger og lign. Belysning på hushjørner og facader skal udføres som de eksisterende

smedejernslamper, alternativt som kopi af Ribe-lampen eller tilsvarende. Alt der monteres på fredede bygninger skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen.

Lyskilder i alle armaturerne foreskrives som glødepærer, 80 Watt HME metalhalogen eller 32 Watt TC-TEL, alle med god farvegengivelse på ikke under 80 Ra.



Områdets belysning med Albertslund lampen

8.3. Der må ikke opsættes markiser eller anden udvendig solafskærmning ved vinduer og døre.

8.4. Paraboler og antenner skal opsættes til så lidt gene som muligt og kun efter ansøgning til byrådet. Ved opsætning på fredede bygninger skal Kulturarvsstyrelsen give tilladelse.

8.5. Område A1: Bygningsdetaljer såsom døre, vinduer, tagmaterialer, bygningens farver og lign. må ikke ændres uden tilladelse.

8.6. Område A3: Ny bebyggelse skal opføres i pudset eller vandskuret og hvidkalket murværk. Materialer og farver til tag, ydermur, vinduer og døre skal være i overensstemmelse med de tilgrænsende bygninger. Træværk males i sort eller svenskrød (oxydrød).

Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

Tage udføres med min. 35 graders taghældning og lægges med rød tegl.

Lokalplanens bestemmelser

Evt. indhegning i forbindelse med byggeri til rekreative formål skal udføres som plankeværk i 1 på 2 og må ikke overstige 1,8 m. Træet gives samme farver som øvrige træværk.

8.7. Område A4: Ny bebyggelse skal opføres i pudset eller vandskuret og hvidkalket murværk. Materialer og farver til tag, ydermur, vinduer og døre skal være i overensstemmelse med de tilgrænsende bygninger. Træværk og trempler males i sort eller svenskrød (oxydrød).

Bygningshøjden må ikke overstige 8 m.

Tage udføres med min. 35 graders taghældning og lægges med rød tegl.

8.8. Område B og C : Fæhuse skal gives et udseende så de falder naturligt ind i herregårdslandskabet.

8.9. Område D : Bygningsdetaljer såsom døre, vinduer, tagmaterialer, bygningens farver og lign. må ikke ændres uden tilladelse.

Ved evt. nyopførelse efter brand eller lign. skal der opføres lænehuse med en max. dybde på 8 m og en længde, som min. udgør 3 x dybden. Bygningen skal have facade, ikke gavl mod Hestehaven.

Taget udføres med min. 35 graders taghældning belagt med strå eller tegl. Murværk udføres i blank eller pudset mur. Vinduer og kviste skal forsynes med sprosser og der må ikke etableres tagvinduer.

9. Ubebyggede arealer, bevaring af træer, hegn, diger m.v.

9.1. Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes hegn. Undtaget herfra er dokumenteret nødvendig hegning omkring evt. nybyggeri i byggefelt i område A3. Bestemmelsen gælder endvidere ikke for hegn, der opstilles af sikkerhedsmæssige årsager efter

krav fra vej- og politimyndighed, såsom dyrehegn langs motorvej.

9.2. Den enkelte grundejer skal vedligeholde egne arealer og give dem et sømmeligt udseende.

9.3. Der må ikke ske oplag.

9.4. Område A1, A3 og A4 accepteres kun belægning som grus og græs. På P-områder kan accepteres asfalt i begrænset omfang, dog ikke på gårdsplads.

9.5. Område A2: De på kortet side 4 vedr. fredningsforhold med signatur viste træer, hegn, stendiger, jordhøje (ishus) er pålagt deklarationsbestemmelser og må ikke fjernes.

Der må beskæres/ forynges i nødvendigt omfang. Nyplantning i større omfang kan kun ske på baggrund af en samlet plan som skal godkendes af Odense Byråd.

Park og have kan omlægges, såfremt dette sker på baggrund af en samlet haveplan i overensstemmelse med herregårdens kulturperiode. Haveplanen skal godkendes af Odense Byråd

Belysning i parken kan suppleres med lave pullertlamper. Belysning af parken, fredede træer, sneglehøjen, ishuset og lign. med projektører accepteres ikke.

9.6. I område B og C kan der opstilles hegning for dyrehold eller midlertidige hegn, som er nødvendige for afholdelse af kulturelle arrangementer. Der må kun opføres hegning, som markhegn/dyrehegn med træstolper.

Der må opføres de for dyrehold nødvendige fæhuse, dog ikke nærmere boligområdet Neder Holluf end min. 50 m. fra skel, som vist på kortbilaget.

9.7. I områderne B og C må der ikke opstilles reklamering, flagstænger vartegn og lign.

9.8. Belysning i området kan etableres i nødvendigt omfang. Der skal som udgangspunkt anvendes parkarmaturer og der skal tages særlige hensyn til blænding mod de tilstødende vejanlæg. Der skal udarbejdes en samlet belysningsplan.

10. Forudsætning for ibrugtagning

10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til offentligt kloak-, vand- og fjernvarmeforsyning.

10.2. Det skal før ibrugtagning af nye kontor- og servicearealer dokumenteres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) ved hotelbebyggelse og lign., 35 dB(A) ved anden bebyggelse til kontor- og serviceformål. For hotelbebyggelse skal det endvidere sikres, at støjniveauet ved mindst en facade og på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

11. Ophævelse af lokalplan

11.1. Den under den 25. august 1982 af Odense Byråd vedtagne lokalplan nr. 52-290 for området omkring Hollufgård i Odense syd-øst ophæves for de af denne lokalplan omfattede ejendomme.

12. Retsvirkninger

Bebyggelse/anvendelse

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

Dispensation

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

Servitutter og 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 den i afsnittet nævnte lokalplan 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 trædt i kraft ved anoncering den 4. juni 2003.

Skov-og Naturstyrelsen har den 16. juni 2003 ophævet naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie inden for de på kortbilaget angivne byggefelter.

Lokalplanens bestemmelser

Anmelder:

Odense Kommune

Miljø- og Teknikforvaltningen

Byplan- og Miljøafdelingen

Odense Slot

5000 Odense C

Tlf. 66131372

Foranstående lokalplan nr. 4-595 for området omkring Hollufgård begæres herved i medfør af § 31, stk.2, i Lov om Planlægning, tinglyst på følgende ejendomme: Matr. nr. 1a, 1b, 1e, 1g, og 1h, alle af Hollufgård Hovedgård, Fraugde.

Samtidig begæres lokalplan nr. 52-290 for området omkring Hollufgård i Odense sydøst, tinglyst den 12. oktober 1982, aflyst på følgende ejendomme: Matr. nr. 1a, 1b, 1e, 1g, og 1h, alle af Hollufgård Hovedgård, Fraugde.

Der er ikke foretaget matrikulære ændringer inden for lokalplanens område efter den 4. marts 2003.

Miljø- og Teknikforvaltningen

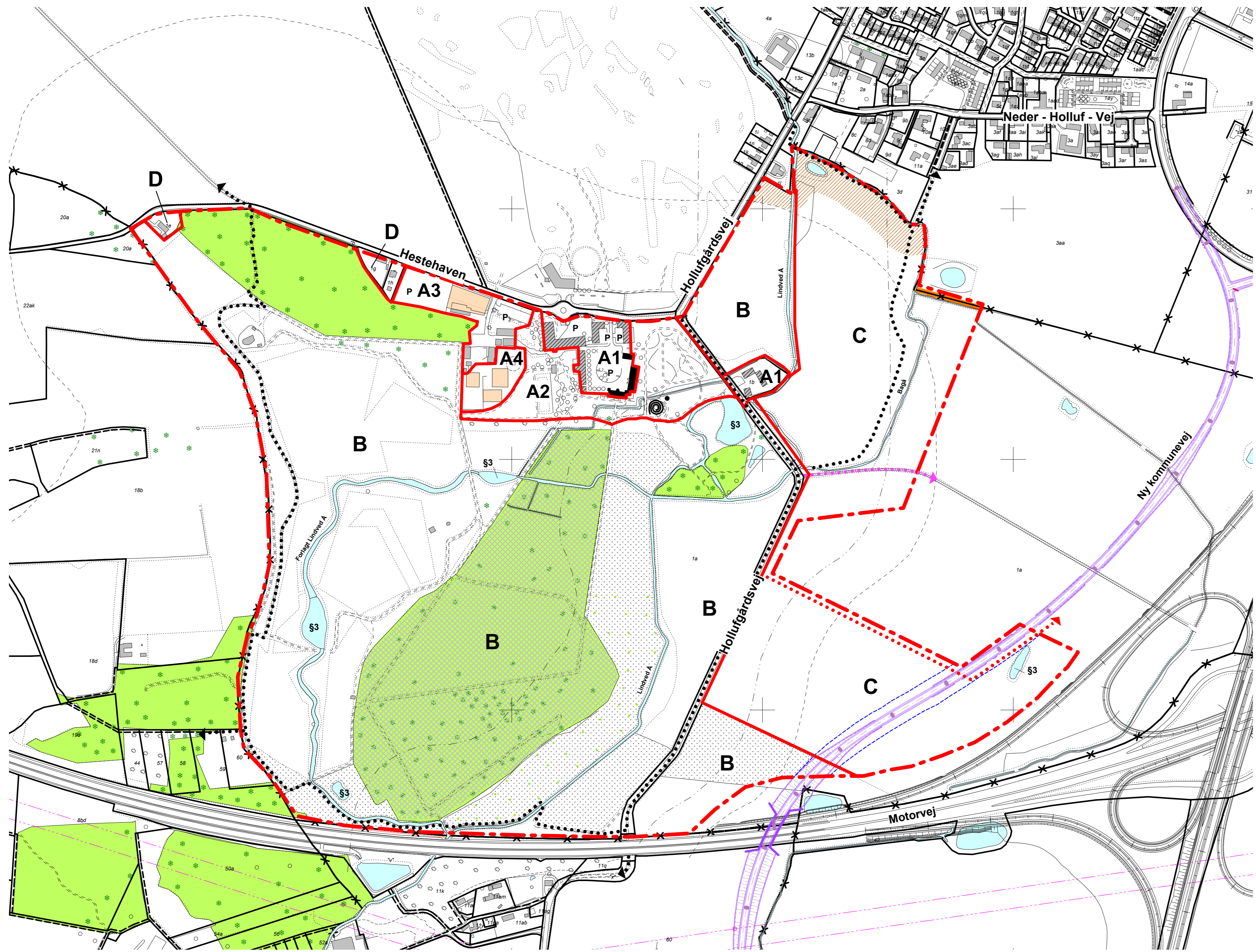
Byplan- og Miljøafdelingen, den 8. juli 2003

Sign. Jannik Nyrop

Souschef

Lyst og aflyst som begært den 8. juli 2003

Retten i Odense



KORTBILAG TIL LOKALPLAN

NR. 4-595



SIGNATURER:

- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- OMRÅDEGRÆNSE
- OMRÅDE FRIHOLDT FOR TELTE, BODER ETC.
- MEGET BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
- FREDEDE BYGNINGER
- A OFF. - OG PRIVAT SERVICEVIRKSOMHED
- B BYNÆRT LANDSKAB - OFF. FORMÅL
- C BYNÆRT LANDSKAB - OFF. FORMÅL
- D EKSIST. BOLIGER
- BYGGEFELT
- EKSIST. HOVEDSTI
- FREMTIDIG HOVEDSTI, I PRINCIPPET SOM VIST
- SEKUNDÆR INDGANG TIL AKTIVITETSPLADS
- SKOV MED FREDSKOVPLIGT / SÆRSKILT FREDNING
- ENG BESKYTTET IFG. NATURBESKYTTELSESLØVEN §3
- SØER OG VANDLØB BESKYTTET IFG. NATURBESKYTTELSESLØVENS §3
- 150M ÅBESKYTTELSESLINIE IFG. NATURBESKYTTELSESLØVEN §16
- 300M SKOVBYGGELINIE IFG. NATURBESKYTTELSESLØVEN §17
- BEVARINGSVÆRDIGE HEGN, STEN - OG JORDDIGE
- FREMTIDIG KOMMUNEVEJ (IKKE OMFATTET AF LOKALPLAN)
- MATR. SKEL
- EJERLAVSGRÆNSE
- VEJBYGGELINIE
- HØJSPÆNDINGSLEDNING
- MÅLFORHOLD