

LOKALPLAN NR. O-4-596

DELVIS OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 4-596 FOR KULTUR- OG AKTIVITETSOMRÅDE I ODENSE SØ.



ODENSE
KOMMUNE

VEDTAGET

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund	2
Konsekvenser	3
Miljøvurdering	6
Kortbilag	7
Kortbilag 1	8
Klagevejledning	9

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for ophævelse af lokalplanen. Der tages stilling til de retlige og faktiske konsekvenser af planens ophævelse, uden at der samtidig vedtages en ny lokalplan.

Der redegøres for betydningen af, at ejerne med videre af de berørte ejendomme fremover vil have kommuneplanens rammebestemmelser, bygningsreglementets bestemmelser og eventuelle øvrige lokalplaner som grundlag for deres fremtidige anvendelse af ejendommen set i forhold til deres muligheder inden planens ophævelse.

Planretlig baggrund for ophævelse af lokalplan

Lokalplaner og byplanvedtægter kan som hovedregel kun ophæves med vedtagelse af en ny lokalplan. Dog kan kommunalbestyrelsen i følge planlovens § 33 i visse tilfælde træffe beslutning om ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ophæve:

1. Byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til landzone samt lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig.
2. Byplanvedtægter og lokalplaner for byzoner og sommerhusområder, når udviklingen inden for planens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser mv. uden anvendelse af planlovens § 14 og § 19, idet områdets hidtidige zonestatus opretholdes.

En sådan beslutning kræver en fuldstændig ophævelse af lokalplanens eller byplanvedtægtens bestemmelser og juridiske virkning. Hvis enkelte af planens bestemmelser ønskes opretholdt, skal der tilvejebringes en ny lokalplan. Der kan dog ske en delvis ophævelse for dele af lokalplanområdet, således at lokalplanen opretholdes for den øvrige del af lokalplanområdet.

Plangrundlag og regler for området efter ophævelse af lokalplaner

Efter ophævelse af en lokalplan administreres området efter kommuneplanens rammebestemmelser, bygningsreglementets bestemmelser og eventuelle øvrige lokalplaner.

Hvor ophævelse af en lokalplan resulterer i, at området administreres efter gældende kommuneplan, er området fremover omfattet af planlovens § 12, stk. 3 eller 2. Dette betyder, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod bebyggelse, udstykning og anvendelsesændringer i tilfælde, hvor disse modstrider kommuneplanens rækkefølgebestemmelser eller rammedel.

Derudover er områderne fremover underlagt bygningsreglementets § 166 - § 195, der omfatter retten til at opføre bygninger på grunden, hvis bestemmelser om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes (byggeretten). Derudover indeholder bygningsreglementets paragraffer krav om, at kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, hvor bestemmelserne i byggeretten helt eller delvist ikke er opfyldt.

Baggrund

Lokalplan nr. 4-596 omfatter et større område til kultur- og aktivitetsområde i Odense SØ. Odense Kommune ønsker at ophæve lokalplanen indenfor en del af lokalplanområdet.

Lokalplanen ophæves på arealer, hvor lokalplan nr. 4-596 endnu ikke realiseret, og som i Kommuneplan 2020 er udlagt til et andet formål end fastlagt i lokalplan nr. 4-596.

Lokalplan 4-596 ophæves på del af matr.nr. 3bf Neder Holluf By, Fraugde samt del af matr.nr. 1r Hollufgård Hgd., Fraugde. Der er et konkret ønske fra Plant et træ om, at kunne etablere en skovbeplantning på disse arealer, som i dag anvendes til jordbrug. Lokalplan nr. 4-596 er imidlertid til hinder for, at området kan anvendes til skov.

Odense Kommune og Plant et Træ har indgået en aftale om at Plant et Træ kan etablere en Danmarkslund i Odense. En Danmarkslund er en mindelund, hvor private personer og virksomheder kan plante træer. Danmarkslunden vil løbende tilplantes med træer, og der vil være offentlig adgang til arealet, som vil kunne fungere som rekreativt areal for blandt andet nabolandets beboere. Danmarkslunden vil inklusiv første etape som, blev indviet i juni 2021 og zoner, hvor der ikke plantes træer, få et samlet areal på cirka 9,5 ha.

Lokalplanen ophæves også på del af matr.nr. 3ad, 3a samt 3ay Neder Holluf By, Fraugde. I lokalplan nr. 4-596 er der krav om, at der skal etableres et beplantningsbælte mellem eksisterende boliger og aktivitetsområdet. Beplantningen er udlagt indover disse tre grunde, som i dag er udnyttet til have for de eksisterende beboelser.

Lokalplanen ophæves således delvist, fordi udviklingen inden for planens område jævnfør § 33, stk.1, nr. 2 ikke længere er mulig at administrere. Arealet er beliggende i byzone og vil forblive beliggende i byzone.

Konsekvenser

Odense Kommune vurderer, at lokalplan nr. 4-596 er utidssvarende og ikke administrerbar for det areal, som er omfattet af denne ophævelse.

Odense Kommune vurderer, at området ud fra nuværende forhold kan administreres ud fra Kommuneplan 2020-2032 og øvrig gældende lovgivning.

Begrundelse følger herunder.

Anvendelse

Lokalplan nr. 4-596 aflyses for et område svarende til rammeområde 26.B.24 og 26.R.3 i Kommuneplan 2020.

Områderne er i Kommuneplan 2020 planlagt med en generel anvendelse til rekreativt område. I rammeområde 26.R.4, som udgør hovedparten af området, er der en specifik anvendelse til nærrekreativt område med skov. I rammeområde 26.R.3, som udgør en mindre del af området mod vest i tilknytning til områderne omkring Hollufgård, er der en specifik anvendelse til større rekreativt område.

I dag anvendes arealerne primært til jordbrugsformål. Langs den sydlige afgrænsning af området løber der et vandløb, og i det sydvestlige hjørne af området ligger der en sø. Vandløbet og søen er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Omkring søen er der en eksisterende beplantning.

I den nordlige afgrænsning af området, er der arealer, som i dag anvendes til have ved beboelser. Anvendelsen er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan nr. 4-596. Ophævelse af lokalplanen hindrer ikke, at arealerne fortsat, anvendes til haveformål.



Bebyggelsens omfang og placering

I det område, hvor lokalplanen ophæves, er der i lokalplan nr. 4-596 et byggefelt til kultur- og rekreative aktivitetsformål i den sydøstlige del af området. I henhold til lokalplanen skal den nordlige og vestlige del af området friholdes for bebyggelse, telte, boder med videre. Der vil efter aflysning af lokalplanen ikke længere være en regulering af, hvor der kan placeres bebyggelse.

Kommuneplanens rammer for området regulerer ikke bebyggelsens omfang. Det fremgår dog af de generelle rammer for områder til rekreative formål, at der kan opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets brug som friareal eller boldbane. Der kan således efter aflysning af lokalplanen fortsat være mulighed for i et mindre omfang og efter en konkret vurdering, at opføre bebyggelse i området. Større bygge- og anlægsarbejde vil forudsætte, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Ubebyggede arealer

I lokalplan nr. 4-596 er det en forudsætning for ibrugtagning af området til kultur- og rekreativt aktivitetsområde i det område som lokalplanen ophæves indenfor, at der ind mod boligbebyggelsen i Neder Holluf plantes et blandingshegn i 4-8 rækker bestående af egnskarakteristiske hegnsplanter med spredte overstandere.

Beplantningsbæltet er på kortbilaget til lokalplan nr. 4-596 udlagt ind på matr.nr. 3ad, 3a samt 3ay Neder Holluf By, Fraugde, som i dag er udnyttet til haveformål.

Da området ikke er taget i brug til kultur- og rekreativt aktivitetsområde, er der ikke etableret beplantningsbælte. Der vil som følge af lokalplanens ophævelse ikke længere være krav beplantningsbælte eller specifik beplantningstype i en fremtidig beplantning.

Skovbyggelinje

Ophævelse af lokalplan nr. 4-596 åbner mulighed for etablering af skov på et offentligt areal. Der er jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17 en 300 m skovbyggelinje omkring alle offentlige skove.

I Danmarkslunden, som er det konkrete skovprojekt, der forventes realiseret på arealet, plantes der ikke træer nærmere end 30 m fra eksisterende og fremtidige beboelses- og erhvervsjendomme. Odense Kommune vil efter behov søge om reduktion af skovbyggelinjen til 30 m mod tilstødende erhvervsområder.

Miljøvurdering

Screening for miljøvurdering

Odense Kommune vurderer på baggrund af en screening af delvis ophævelse af lokalplan nr. 4-596, at aflysningen af planen ikke får en væsentlig påvirkning på miljøet, og at der derfor ikke er behov for at foretage en egentlig miljøvurdering.

Screeningen af, om den delvise ophævelse af lokalplan nr. 4-596 har indvirkning på miljøet, er foretaget i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 973 af 26/06/2020.

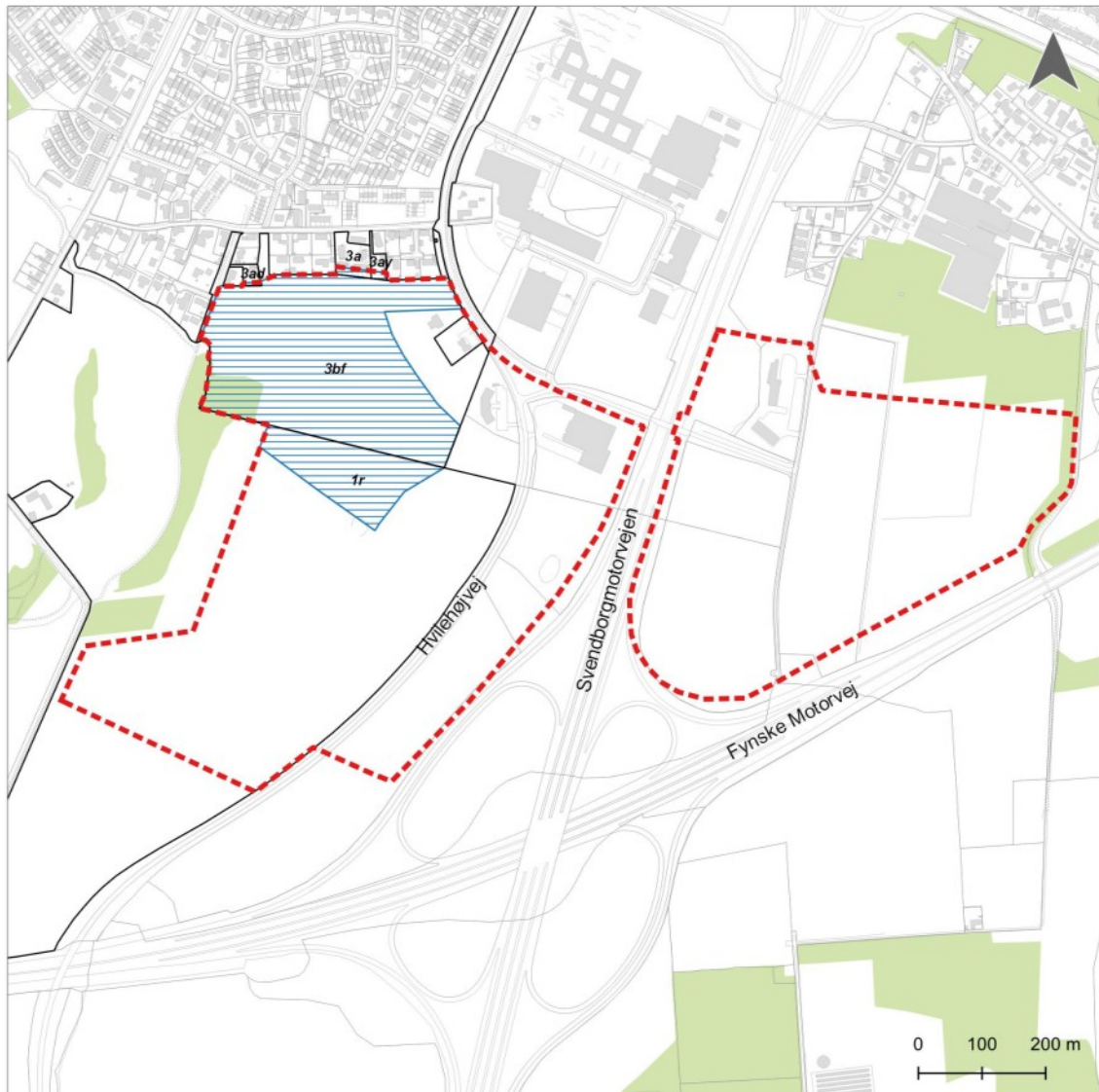
Denne afgørelse begrundes med, at der er tale om en aflysning af en gældende lokalplan som ikke er udnyttet. Anvendelsen af området kan administreres ud fra gældende kommuneplan og lovgivning, og derudover giver aflysningen ikke mulighed for større byggeri eller anlæg.




Kortbilag

Kortbilag 1

Kortbilag til lokalplan nr. O-4-596

Ophævelse af dele af lokalplan nr. 4-596



-  Grænse for lokalplan nr. 4-596
-  Matrikelskel
-  Areal, hvor del af lokalplan nr. 4-596

By- og Kulturforvaltningen

08.10.2021

Byudvikling

Klagevejledning

Du kan klage over kommunens afgørelse indenfor fire uger, det vil sige senest den 13. januar 2022.

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

Hvad kan du klage over?

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

Klage over aflysning af lokalplan

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

Undtaget for digital selvbetjening

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

Bilagsliste

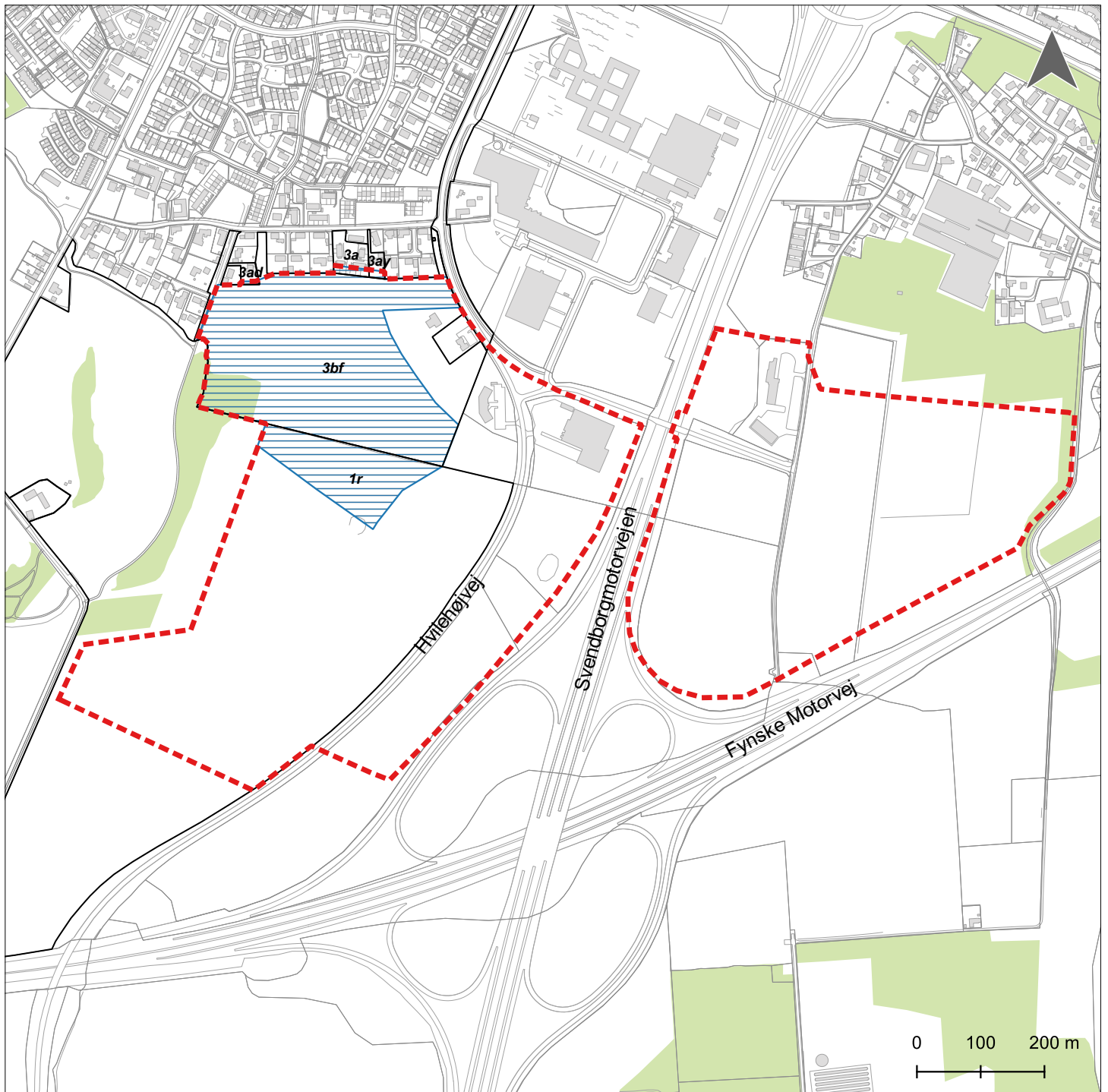
Bilag 1 - Kortbilag 1


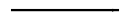

Bilag 1

Kortbilag 1

Kortbilag til lokalplan nr. O-4-596

Ophævelse af dele af lokalplan nr. 4-596



-  Grænse for lokalplan nr. 4-596
-  Matrikelskel
-  Areal, hvor del af lokalplan nr. 4-596