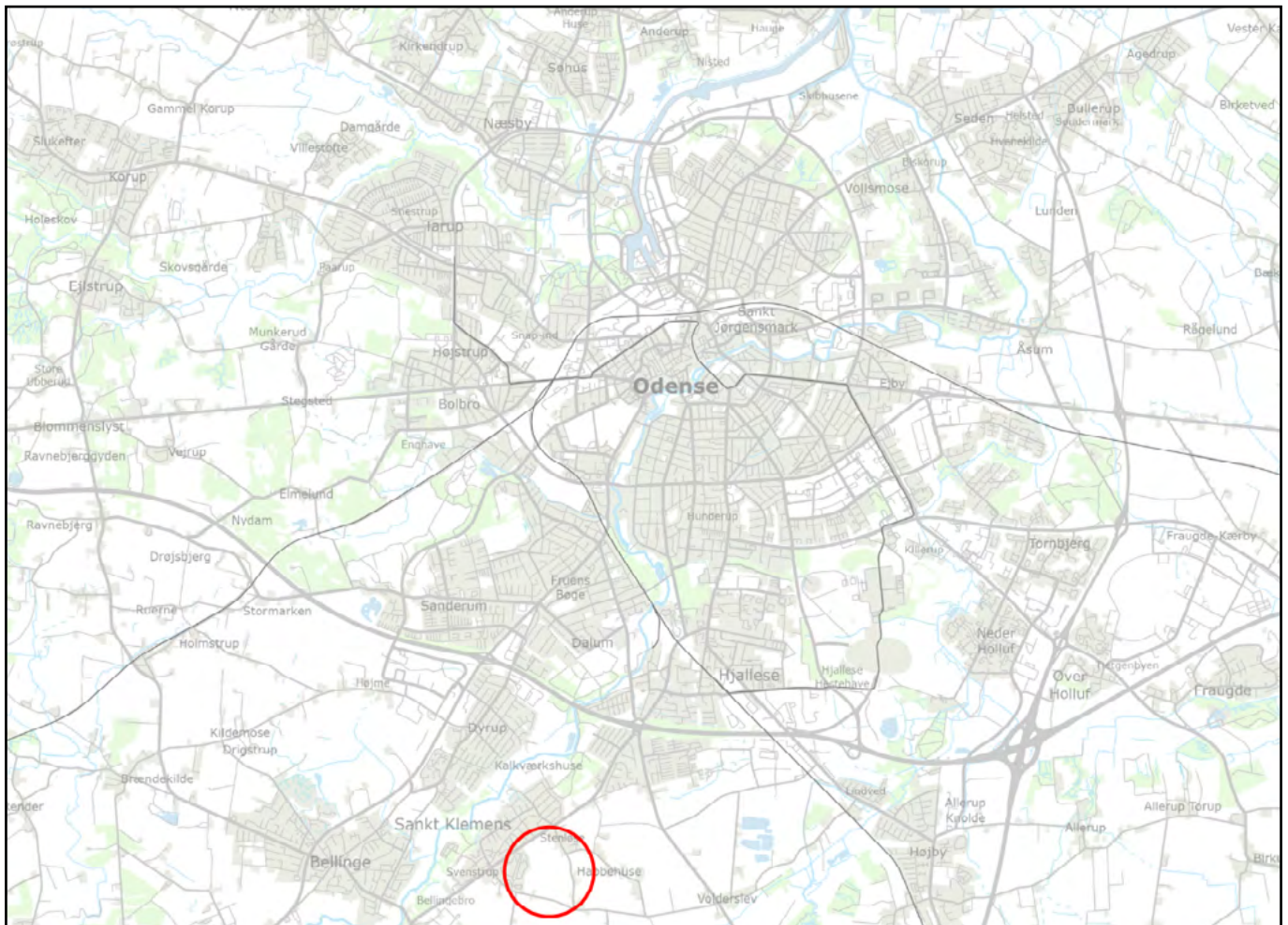




ODENSE
KOMMUNE



HELHEDSPAN FOR NYT BOLIGOMRÅDE I SKT. KLEMENS



Planområdets placering i Odense Kommune

Udarbejdet af:
Planlægning og Almene boliger
Byudvikling
By- og Kulturforvaltningen
Odense Kommune

COWI og Arkitema har bistået med udarbejdelse af forudgående undersøgelser og visionsplan i dialog med fagpersoner i Odense Kommune.

Vedttaget i By- og Kulturudvalget
8. marts 2023

Indhold

Indledning	5
1.1 Baggrund og opgave	5
1.2 Områdets afgrænsning	6
Historisk blik på Skt. Klemens	7
Skt. Klemens i dag	7
Skt. Klemens og Stenløse kulturmiljø	7
1.3 Helhedsplan, lokalplan og kommuneplan - grænseflader og proces	8
1.4 Forhold til anden planlægning	9
1.5 Borger- og interessentmøde	9
1.6 Hvidbog og helhedsplan	10
Planlægning af området	11
2.1 Vision	11
2.2 En ny bydel	11
2.3 Et nyt signaturprojekt	14
2.4 DGNB certificeringsredskabet	14
2.5 Kvalitativ DGNB-inspireret bæredygtigheds screening	15
2.6 Boligtyper og fordeling, kvartersdannelse og identiteter	15
2.7 Områdeinddeling og fremtidsbilleder	17
Skt. Klemens i fremtiden	21
3.1 Dispositionsplan - vejstruktur og grundudstyknin	21
3.2 Områdeinddeling og omfang af ny bebyggelse	21
3.3 Grøn byggemodning og etablering af landskab før bebyggelse	26
3.4 Udbud og udbygningstakt	26
De nye boligområder	27
Bakkebyen	27
Den moderne landsby	27
Skovbrynet	29
Naturbyen	29
Gårdene	31
Trafikstruktur	33
Vejstruktur	33
4.1 Vurdering af fem alternative scenarier A–E for vejbetjening af det nye boligområde	33
Scenarie A	34
Scenarie B	35
Scenarie C	36
Scenarie D	37
Scenarie E	38
4.2 Sammenfatning og anbefaling	39
Forundersøgelser - potentialer og bindinger	41
5.1 Forundersøgelser	41
5.2 Eksisterende bebyggelse og byggelinjer	42
5.3 Landskabet – bevarings- og naturbeskyttelsesinteresser	42
5.4 Beregning af biofaktor	44
5.5 Landskabet - landskabelige og rekreative værdier, sigtelinjer, herlighedsværdi mv.	45
5.6 Hverdagsregn og klimatilpasning	49
5.7 Støjkliller	52
5.8 Jordforurening	53
5.9 Servitutter og ledninger	53
5.10 Dataindsamling og analyse som forudsætning for og bidrag til dispositionsplan	53



Indledning

1.1 Baggrund og opgave

Byrådet besluttede den 8. december 2021 at igangsætte konkret planlægning for udvikling af et nyt boligområde på cirka 43 ha i Skt. Klemens.

Beslutningen muliggjorde udarbejdelse af helhedsplan for området, der sammen med kommune- og lokalplanlægning af området skal bidrage til etablering af forudsætninger for byggemodning og udbud af grunde i området.

Området forventes udbygget etapevis over en cirka 10-årig periode med forventet salg af første etape i 2025.

Helhedsplanen ligger i forlængelse af byrådets beslutning om øget fokus på proaktiv planlægning gennem helhedsplanlægning som et led i kvalitet i byens udvikling, og omhandler muligheden for opførelse af omtrent 400-500 boliger.

Helhedsplanen danner ramme om undersøgelse og fastlæggelse af forudsætninger for den efterfølgende udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, herunder fastlæggelse af planområdets afgrænsning mod Stenløse. Ydermere bidrager helhedsplanen til etablering af forudsætninger for byggemodning og udbud af grunde i området.

Helhedsplanen fastlægger de overordnede principper for udvikling af området, herunder disponering af området med hensyn til placering af ny bebyggelse og arkitektonisk udtryk, grøn struktur og landskabelig bearbejdning samt regnvandshåndtering, vejstruktur, stiadgang og -forløb.

Helhedsplanen danner rammer om udvikling af et naturintegreret område med forslag til opførelse af en bred vifte af boligtyper som alternativ til en konventionel forstadsbebyggelse.

Der er foretaget forudgående undersøgelser, som har bidraget til kvalificering af planen samt fastlæggelse af ambitionsniveau for bæredygtighed og klimatilpasning i overensstemmelse med Odenses Kommuneplan 2020-2032. Desuden danner undersøgelserne grundlag for helhedsplanens forslag til boformer og boligtyper, fællesfaciliteter og bydelsfunktioner.

Helhedsplanen skal således ses som en overordnet ramme for udviklingen af planområdet. Detaljerne i planen kan derfor blive justeret i forbindelse med den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

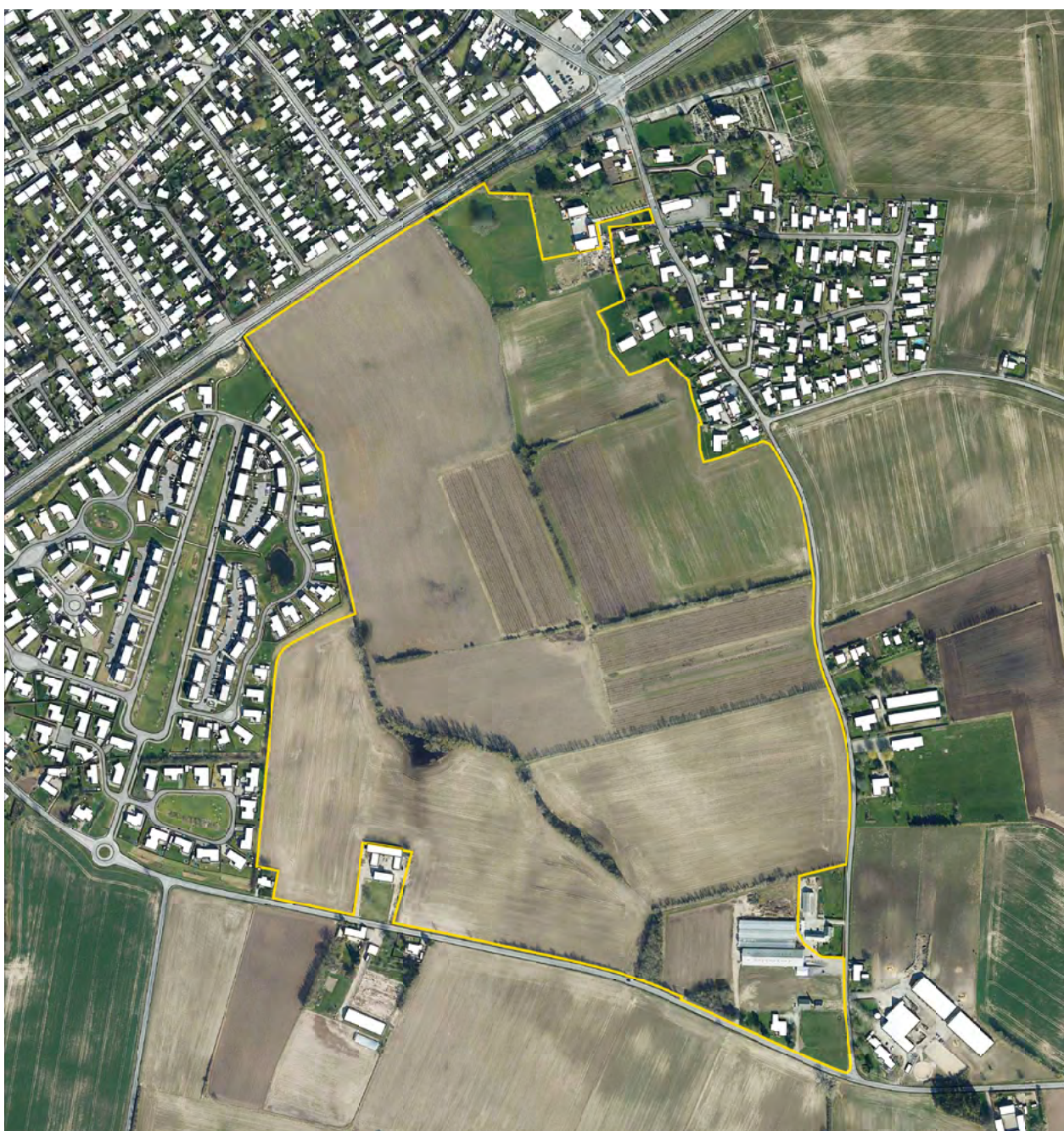
Endvidere har der været ønsker om udvidet inddragelse af offentligheden, og Odense Kommune har således afholdt orienteringsmøde den 28. juni 2022 samt borger- og interessentmøde den 25. oktober 2022.

Der er i planen angivet et stort antal kompakte/små parcelhusgrunde og mere tæt-lav bebyggelse, hvilket er med til at understrege projektets signaturværdi som naturintegreret bebyggelse og som foregangseksempel med arealmæssigt mindre grunde til parcelhuse.

1.2 Områdets afgrænsning

Bykvarteret Skt. Klemens ligger som en selvstændig forstad i den sydlige del af Odense - syd for motorvejen på den nordlige del af middelalderlandsbyen Stenløse Mark. Mod vest afgrænses bykvarteret af Odense Ådal.

Området til udvikling af et nyt boligområde ligger syd for Stenløsevej, mens Dahlsvej afgrænser området mod syd. Nordøst for området ligger landsbyen Stenløse og mod vest ligger et nyere parcelhusområde fra 2010'erne. Planområdet ligger således naturskønt i tilknytning til eksisterende boligområder - nær Odense Å og omgivende natur- og kulturlandskaber.



Afgrænsning af planområdet

Historisk blik på Skt. Klemens

På Stenløses Mark har der været en helligkilde; "Skt. Klemens" eller (H)vide Kilde, som har givet navn til bydelen. Langt ind i 1800-tallet blev den besøgt sankthansnat. Bykvarteret Skt. Klemens har hørt under landsbyen Stenløse og er opstået efter 1906 omkring en nyopført station på jernbanen mellem Odense og Faaborg.

Jernbanen og stationen lukkede i 1954. Fra 1950 og fremefter har Skt. Klemens oplevet en stor tilflytning fra Odense, og i løbet af 1960'erne og 1970'erne voksede parcelhus- og villa-kvarteret Skt. Klemens frem.

Skt. Klemens-kvarteret er omgivet af åbne marker og Odense Ådal, som løber mellem Skt. Klemens og Bellinge. Ådalen er bred med markante skråninger, åbne afgræssede arealer og småskove. Det giver flotte udsigter og adgang til naturområder af høj kvalitet. Områdets skoler og idrætsanlæg giver sammen med naturområderne rum for fællesskab, leg og motion.

Skt. Klemens i dag

Skt. Klemens-bykvarteret kan inddeles i to områder, hvoraf Skt. Klemens-kvarteret i den nordlige del ud mod ådalen omfatter større og nyere parcelhuse, mens Skt. Klemensparken i den sydvestlige del omfatter almene boliger.

Der bor cirka 2.800 borgere i Skt. Klemens fordelt på cirka 1.200 husstande og cirka 500 borgere fordelt på 238 husstande i Skt. Klemensparken. Skt. Klemens-kvarteret rummer endvidere skole, børneinstitutioner og idrætsforeninger, der sammen med lokalcentrene udgør et naturligt samlingspunkt for beboerne i området.

Øst for Skt. Klemens-kvarteret ligger bydelen Stenløse med en mindre andel velbevarede landsbybebyggelser og en større andel parcelhusbebyggelser. I direkte tilknytning til planområdet ligger to lokalcentre langs Stenløsevej nord-øst og nord-syd for planområdet. Bydelen trafikbetjenes via Stenløsevej, såvel for biler og cykler men også kollektiv trafik. Skt. Klemens Vej og Svenstrupvej er de to større lokale veje i parcelhusområdet, de er begge kommuneveje.

Skt. Klemens og Stenløse kulturmiljø

Et aktivt beboerengagement kendetegner Skt. Klemens og Stenløse, hvor pilotprojektet Skt. Klemens Kvarterplan har været med til at skabe grobund for det aktive samarbejde.

Pilotprojektet udsprang af det boligstrategiske arbejde med byens almene boligområder og forløb over en årrække med det formål at skabe en bydel, der er kendetegnet ved tryghed, sammenhængskraft og fælles ansvar.

Kvarterplanen, som blev en del af projektets resultat, var ikke en kvarterplan i traditionel odenseansk forstand, men en udviklingsplan for det fysiske og sociale miljø i Skt. Klemens udviklet i samarbejde med borgerne. For at realisere tiltag i lokalområdet har borgerne selv taget initiativ til at søge puljer, fonde mm. og derigennem skabt en stærk lokal kultur og forankring i lokalområdet, eksempelvis drevet af koordineringsgruppen for Skt. Klemens, Stenløse og Svenstrup.



Gadekæret i Stenløse Landsby



Stenløse Bygade



Træallé til Stenløse Bygade 11



Boliger vest for planområdet

1.3 Helhedsplan, lokalplan og kommuneplan - grænseflader og proces

Helhedsplanen danner grundlag for fastsættelse af overordnede principper for udvikling af området, såvel som grundlag for kommune- og lokalplanlægning af området.

Helhedsplanen er ikke byggeretsgivende, men fungerer som retningsgivende planlægningsværktøj og dialogredskab for byudviklingen internt i kommunen såvel som med eksterne - eksempelvis i forhold til borger- og interessentdialog.

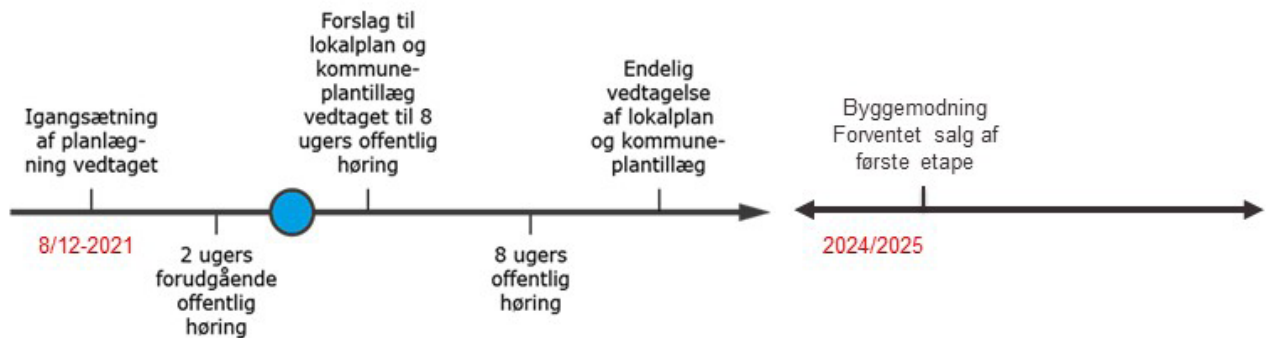
Endvidere bidrager helhedsplanen til etablering af forudsætninger for kommune- og lokalplanlægningen af området.

1.4 Forhold til anden planlægning

Den sydligste del af området 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.

Dette skal ske gennem udarbejdelse af kommuneplantillæg, og indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning er sket i perioden 11. oktober 2022 – 1. november 2022. Området er beliggende i landzone og overgår til byzone som led i planlægningen.



Tids- og procesplan

1.5 Borger- og interessentmøde

Der har været afholdt orienteringsmøde på Skt. Klemensskolen den 28. juni 2022 samt borger- og interessentmøde den 25. oktober 2022.

På orienteringsmødet den 28. juni 2022 præsenterede forvaltningen dels baggrund og proces for planlægningen, dels forundersøgelser med fokus på udfordringer og potentialer herfor. Med baggrund i forvaltningens oplæg svarede de fremmødte på tre spørgsmål:

- Hvad kan du godt lide ved området og landskabet?
- Hvad skal vi være opmærksomme på med trafikken?
- Hvilke typer boliger skal der være i området?

Orienteringsmødet var velbesøgt, og der var stor spørgelyst blandt de 120 fremmødte. Spørgsmål og kommentarer rettede sig såvel til eksisterende som fremtidige forhold - både indenfor og udenfor planområdet.

Forvaltningen modtog et væld af idéer og kommentarer, ris og ros, som inspirerede den efterfølgende planlægning og udarbejdelse af dispositionsplanen, som ligger til grund for helhedsplanen.

Borger- og interessentmødet den 25. oktober 2022 havde 160 tilmeldte, der viste stor interesse for, hvorledes idéer og kommentarer, ris og ros fra orienteringsmødet var blevet indarbejdet i planlægningen.

Med baggrund i en indledende præsentation af status for planlægningen, herunder indkaldelse af idéer og kommentarer til den forudgående høring om tillæg til kommuneplanen, fortsatte drøftelsen på fire velbesøgte fagstande med følgende temaer:

- Trafik
- Blå-grøn struktur
- Bebyggelsesstruktur og boligkvalitet
- Skole og fritid

Opsamling fra begge møder kan ses på Odense Kommunes hjemmeside her:

<https://www.odense.dk/byens-udvikling/byudviklingsprojekter/skt-klemens-nyt-boligomraade>.

1.6 Hvidbog og helhedsplan

Indkaldelse af idéer og forslag til ændring af kommuneplanen blev gennemført i perioden 11. oktober – 1. november 2022. Der indkom 39 høringssvar, som er samlet i en hvidbog med forvaltningens forslag til behandling.

Høringssvarene omhandler primært følgende:

- Omfang og indpasning af den nye bebyggelse i forhold til omgivelserne
- Bebyggelsens karakter og tæthed
- Ønske om daginstitution og erhverv i planområdet
- Natur- og landskabelige værdier
- Indretning af grønne områder
- Vandhåndtering
- Fremtidige og nuværende trafikforhold
- Offentlig transport
- Støjdæmpning på Stenløsevej
- Kapacitet på skole- og daginstitutionsområdet
- Fritidsfaciliteter

Forvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar er indarbejdet i helhedsplanen.

By- og Kulturudvalget har behandlet forvaltningens indstilling til hvidbog og forslag til helhedsplan på udvalgsmøde den 8. marts 2023.

Planlægning af området

2.1 Vision

Byudviklingen i Skt. Klemens retter sig mod en bred vifte af fremtidige beboere - såvel børnefamilier som seniorer, singler, par uden børn, ældre med fraflyttede børn med flere.

Med byudviklingen forventer Odense Kommune dels at stimulere ønskede flyttekæder i kommunen, dels at tiltrække beboere udenfor kommune, landsdelen og landet som helhed.

Der er udarbejdet en dispositionsplan for planområdet, som anviser muligheder for udvikling af Skt. Klemens som et bæredygtigt boligområde med inspiration fra landsbyens tradition for fællesskab og naturtilknytning med naturen helt tæt på som en nyfortolket hverdagsressource.

Det kommende boligområde giver mulighed for at imødekomme forskellige bosætningspræferencer fra boligsøgende - såvel indenfor- som udenfor kommunen.

Området giver mulighed for opførelse af parcel-, tæt-lav-, række- og gårdhavehuse og forventes at tiltrække flere indbyggere fra flere indkomstgrupper til Odense.

Hermed understøttes udviklingen af en mangfoldig by med variation i boligtyper og beboersammensætning.

Boligområdet skal skabe rum og boliger for mangfoldige livsstadier og -indretninger - fra den lokalt forankrede småbørnsfamilie og senioren, der blot ønsker at "flytte over på den anden side af vejen", til den internationale forsker på SDU - og indrettes med muligheder og grobund for de små og store møder mellem mennesker.

Der skal være blandede og sammensatte beboergrupper således, at der dannes grundlag for nye fællesskaber mellem mennesker såvel som mellem menneske og natur.

Og bydelen skal designes på en sådan måde, at det byggede miljø bidrager til at gøre naturoplevelser til hverdagsoplevelser.

2.2 En ny bydel

Skt. Klemens skal udformes som en bydel, hvor beboerne får glæde af fællesskaber mellem husene og gode naboskaber.

Bydelen indrettes med variation i tæthed og intensitet såvel imellem det byggede og det groede miljø, og områdets karakter som naturintegreret bebyggelse understøttes gennem kvartersdannelse og -identitet.

Bebyggelsens placering muliggør anvendelse af store dele af området til åbne, rekreative arealer og sikrer varetagelse af naturinteresserne i området.

Arealerne udformes som en blå-grøn kile, der forløber nord-syd gennem området, som boligerne har udsigt til, og beboerne let kan benytte sig af.



Dispositionsplan

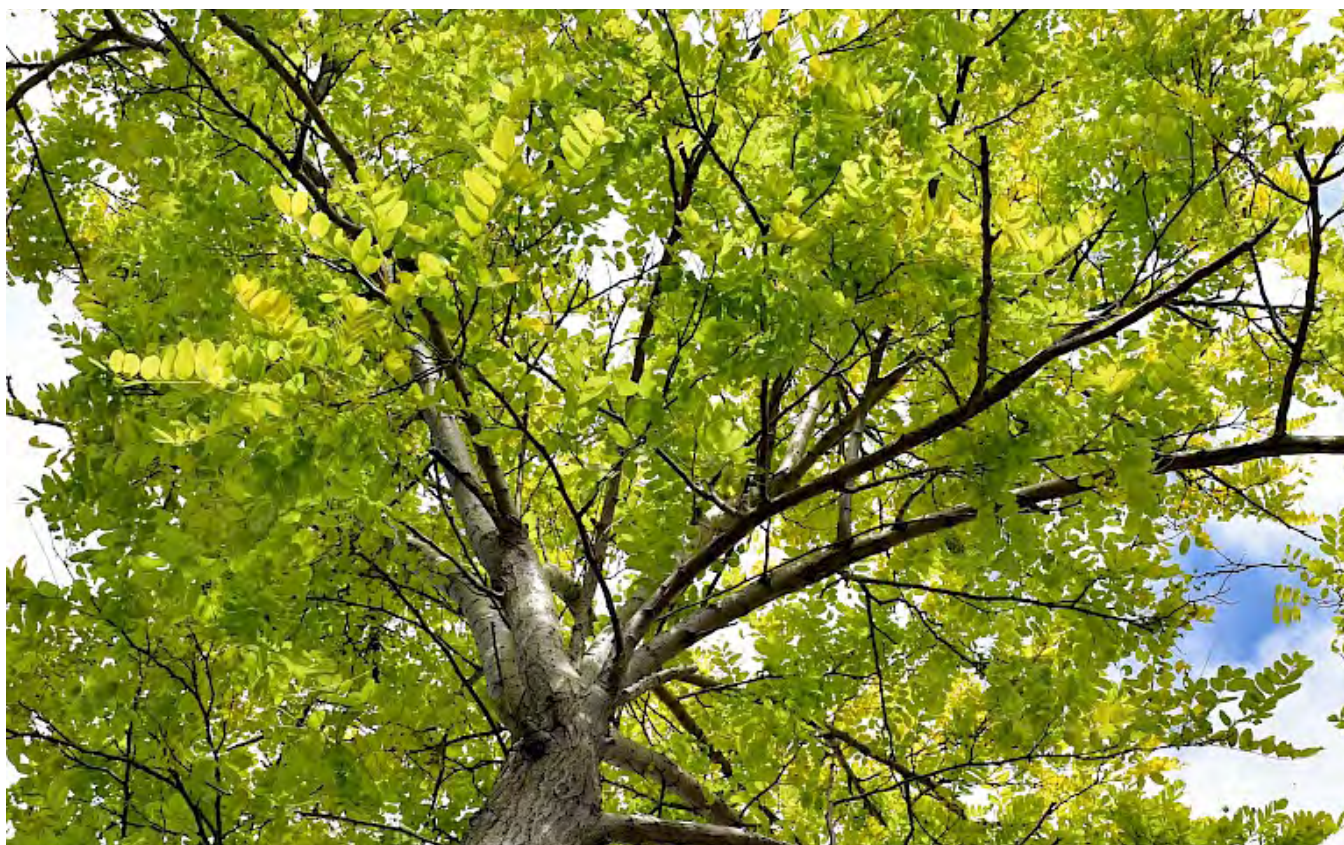
Kilen udformes i overensstemmelse med terrænets naturlige topografi, og dens udstrækning tilpasses mængden af regnvand, der skal håndteres.

De rekreative landskaber mellem husene skal bidrage til livskvalitet og oplevelsesværdi samtidig med at skabe gode og trygge, fysiske forbindelser på tværs af områder og kvarterer.

Den nye bydel skal skabe rammer for det gode liv og det gode naboskab på flere niveauer: fra bydelskvarteret som helhed til det nære boligkvarter med lokal identitet og tilhørsforhold.

Fire fokuspunkter og målsætninger er med til at tegne den nye bebyggelse:

- Målsætning for natur:
At understøtte samspil mellem naturindhold, landskabelig værdi og naturlige vandveje.
- Målsætning for kulturarv:
At inddrage inspiration fra stedbundethed og historiske karakteristika.
- Målsætning for kvartersdannelse og -identitet:
At etablere diversitet og mangfoldighed i arkitektur og landskabsbearbejdning.
- Målsætning for det sociale aspekt:
At sikre rammer for fællesskab og væredygtighed.



2.3 Et nyt signaturprojekt

Planlægningen skal sikre, at boligområdet får karakter af signaturprojekt for Odense Kommune.

Området rummer potentiale for en fremsynet og kreativ boligudvikling, hvor ambitionsniveauet for bæredygtighed, klimatilpasning og arkitektonisk og landskabsarkitektonisk værdi rangerer på internationalt niveau.

Området demonstrerer diversitet, såvel demografisk som økonomisk og økologisk, og vægter social bæredygtighed gennem understøttelse af fællesfaciliteter såvel som væredygtighed, der italesættes som 'undersiden' af bæredygtighed.

2.4 DGNB certificeringsredskabet

Med henblik på realisering af ambitionsniveauet for planlægningen er projektet blevet vurderet i forhold til DGNB-certificeringsredskabet.

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) er en byggefaglig, helhedsorienteret certificering, som er tilpasset dansk byggeskik og måler på både kvantitative og kvalitative parametre.

DGNB-redskabet kan ses som et værdimæssigt og universelt helhedsorienteret kompas, der kan inspirere til at søge og udvikle verdensmålsunderstøttende virkemidler.

DGNB for byområder består af en række kriterier og underkriterier, der tilsammen bruges til evaluering af byområder såvel som bygningsprojekter.



DGNB og FN's verdensmål

2.5 Kvalitativ DGNB-inspireret bæredygtigheds screening

Planlægningen tager afsæt i en kvalitative DGNB-inspireret bæredygtigheds-screening og fokuserer på at:

1. Skabe øget biodiversitet
2. Være klimavenlig og bæredygtig
3. Skabe fysiske rammer for udvikling af sociale relationer på tværs af beboergrupper i og udenfor området samt
4. Udnytte eksisterende ressourcer, herunder arealanvendelse med henblik på minimering af fodaftryk

2.6 Boligtyper og fordeling, kvartersdannelse og identiteter

De forskellige boligtypologier er tænkt på en sådan måde, at små, mellemstore og store boliger kan sammensættes og kombineres i forskellige boligklynger efter en ønsket fordeling.

Intentionen er således, at en boligklynge er repræsenteret ved forskellige boligstørrelser, der understøtter en varieret beboersammensætning og et mangfoldigt og nuanceret arkitektonisk udtryk med fleksibilitet i forhold til tilpasning til terræn, og samtidig skaber rammer for udvikling af fællesskaber mellem beboerne i de forskellige bebyggelser.

Boligtypologierne består af seks boligtyper, der hver især tilpasser sig landskabet individuelt og tilbyder forskellige boformer.

Med disse forskellige boligtyper er det muligt at sammensætte de enkelte områder og kvarterer sådan, at de fremstår med unikke karakteristika og underbygger den ønskede boligvariation.

Kvartererne skaber rammerne om et byliv i en mindre skala og med mulighed for fællesskaber, som det eksempelvis opleves i mindre landsbyenheder.

Her tænkes fællesskaber i mindre naboskaber, hvor semiprivate haverum mellem boligerne og fælles uderum i den grønne kile indrettes som uformelle opholdsarealer, hvor mennesker mødes, enten planlagt eller tilfældigt.



Kvartersdannelse og identiteter



Bakkebyen
Kvarteret disponeres så det udnytter grundens stedsspecifikke og landskabelige kvaliteter. Områder udlægges som et kompakt boligområde.

Den moderne landsby
Områderne udføres som en række nyfortolkninger af den klassiske landsby.

Skovbrynet
I dette område skabes en række mindre boligklynger placeret i semiprivate skovbryn.

Naturbyerne
Attraktive boformer i landskabet der sammenflettes med den grønne kile. Bebyggelsen trækker naturen ind i områderne, frem for at etablere en hård kant.

Lundene
Villaer disponeres omkring en central og tætbevokset fælleslund.

Gårdene
Nyfortolkning af den træ/firelængede gård. Som de eksisterende gårde beliggende i marklandskabet mod syd og øst.

2.7 Områdeinddeling og fremtidsbilleder

Det lettere kuperede terræn i området har været definerende for placeringen af bebyggelse og inddeling af delområder samt indpasning af vej- og stibetjening af området.

Dette kommer til udtryk i den organiske vejstruktur og de mindre boligenklaver, indpasset naturligt i samspil mellem de grønne, rekreative strukturer og landskabelige kvaliteter.

Bebyggelsen er således placeret nænsomt omkring lavninger; på flade bakketoppe eller indpasset i det skrånende terræn med udsyn over området.

Den nye adgangsvej til området bugter sig langs med terrænkurverne og giver de kørende en landskabelig oplevelse allerede ved ankomsten til området.

Nye sikre stiforbindelser forbinder den nye bydel med nabobyområderne og er med til at gøre naturen tilgængelig og udbrede kendskabet til de attraktioner, som allerede er i lokalområdet.

Stierne skal både ligge langs veje, i den blå-grønne kile samt øvrige fællesarealer og dermed sikre mulighed for færdsel rundt i området.



Fra landsbrugs monokultur...

...til naturintegreret bebyggelse

En naturlig plandisponering



Inspiration til social bæredygtighed - Sundhed og det gode liv





Levende hegn

Skt. Klemens i fremtiden

3.1 Dispositionsplan - vejstruktur og grundudstyknig

I Skt. Klemens planlægges for færre traditionelle parcelhusgrunde i forhold til en konventionel udstykning, flere kompakte/små parcelhusgrunde og mere tæt-lav bebyggelse, hvilket er med til at understrege projektets signaturværdi som naturintegreret bebyggelse og som foregangseksempel med mindre grunde til parcelhuse.

I et traditionelt parcelhusområde udstykkes matriklerne med ensartede grundstørrelser. Når området ligeledes har ens bebyggelsesprocent, skaber dette også ensartede bygningstypologier og bygningsstørrelser.

Den dominerende infrastruktur udføres sædvanligvis som en "kamstruktur" med blinde stikveje og vendepladser. Det ensartede og "højeffektive" vejsystem muliggør en høj udnyttelsesgrad, hvor alle boliger har store haver.

Det skaber en meget effektiv plandisponering, der dog ofte medfører identitetsløse parcelbebyggelser og mindsker områdets potentiale for mangfoldighed, hvor muligheden for at møde sine naboer er marginal.

I et landsbyinspireret udstykningskoncept tilpasses grundstørrelserne kontekstens og vejforløbs konkrete potentialer.

Dette medfører naturligt en større variation i grundstørrelser og afstedkommer ligeledes en naturlig diversitet i de enkelte bebyggelses størrelse og typologi.

Forskelligartede boligtypologier indplaceres derfor automatisk i relativ nærhed af hinanden.

Områdets karakter som naturintegreret boligbebyggelse understreges med et lukket trafiksystem, hvor gennemkørende trafik i området undgås.

Udformning af stisystem for cykeltrafik og trafik for gående bidrager 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.

3.2 Områdeinddeling og omfang af ny bebyggelse

Den indledningsvise inddeling af området er videreført i forbindelse med udarbejdelse af scenarier for boligantal og typer.

Oversigt over områdeinddeling og indpasning af boliger og typer er alene vejledende og udtryk for mulig konkretisering af rammen om udarbejdelse af grundlag, vision og proces.

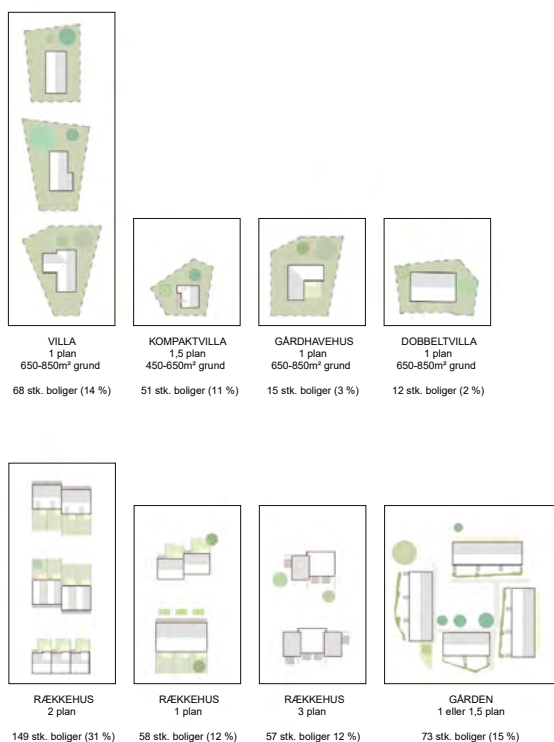
Dette grundlag vil blive yderligere bearbejdet i forbindelse med udarbejdelse kommune- og lokalplanlægningen.



Områdeinddeling

Boligantal og typer

TOTALT 483 STK BOLIGER



Boligantal, typer og fordeling

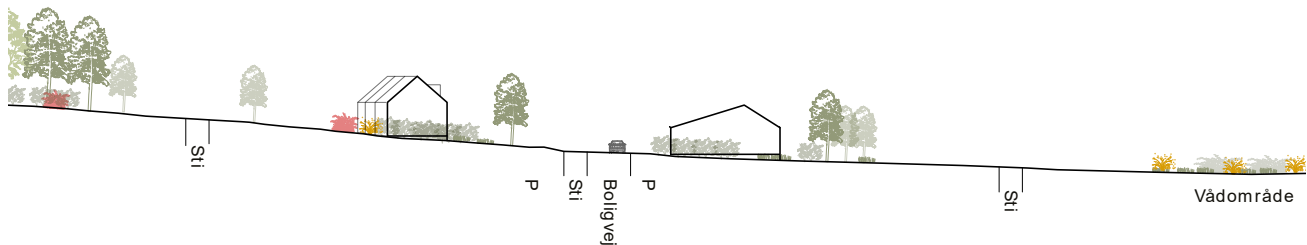
DELOMRÅDER	Bakkebyen (1)	Naturbyen (2)	Landsbyen (3)	Naturbyen (4)	Landsbyen (5)	Lunden (6)	Lunden (7)	Gården (8)	Skovbrynet (9)	Skovbrynet (10)	Total	Procent af total
	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger	Stk. boliger		
Villa	16				5	11	13	6	1	1	60	14
Kompakt villa 1,5 plan	3			11		3	8	7	8	6	51	11
Gårdhavehus						2		3	4	6	18	3
Dobbelvilla							6		2	4	12	2
Rækkehus 1 plan	8		21			21			8	5	68	12
Rækkehus 2 plan	13	28	8		38	22			14	28	149	31
Rækkehus 3 plan						31				28	57	12
Gården			19				11		21	11	73	15
I alt	51	28	74	38	84	27	27	37	48	69	483	

Boligstørrelser, ca. bebyggelsesprocenter

Delområder	Bakkebyen (1)	Naturbyen (2)	Landsbyen (3)	Naturbyen (4)	Landsbyen (5)	Lunden (6)	Lunden (7)	Gården (8)	Skovbrynet (9)	Skovbrynet (10)
Grundareal i m ² (ca. areal)	31.488	9.831	41.015	15.947	32.796	20.887	19.913	19.459	29.920	29.920
Bebyggelse i m ² (Ca. areal)	6425	3360	8630	4560	9690	3575	4430	4210	5455	8660
Bebyggelsesprocent - Indl. parceller	20	34	21	29	30	17	22	22	18	29

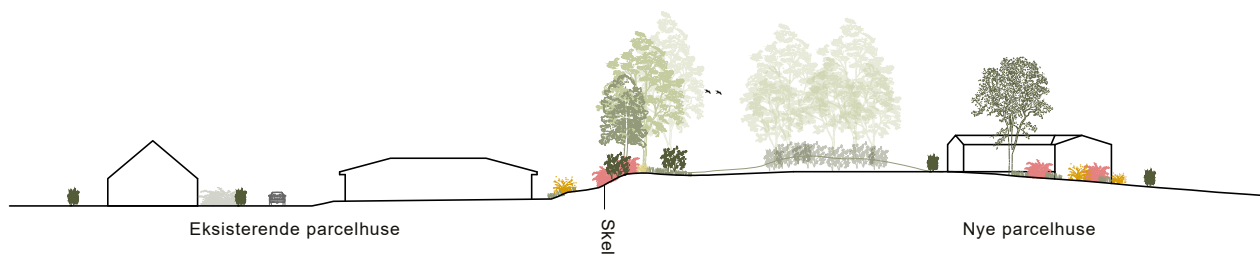
(Ekskl. Børnehaven)

Boligstørrelser	Estimerede gennemsnit
Villa	180 m ²
Kompakt villa 1,5 plan	190 m ²
Gårdhavehus	145 m ²
Dobbelvilla	135 m ²
Rækkehus 1 plan	85 m ²
Rækkehus 2 plan	120 m ²
Rækkehus 3 plan	115 m ²
Gården	75 m ²



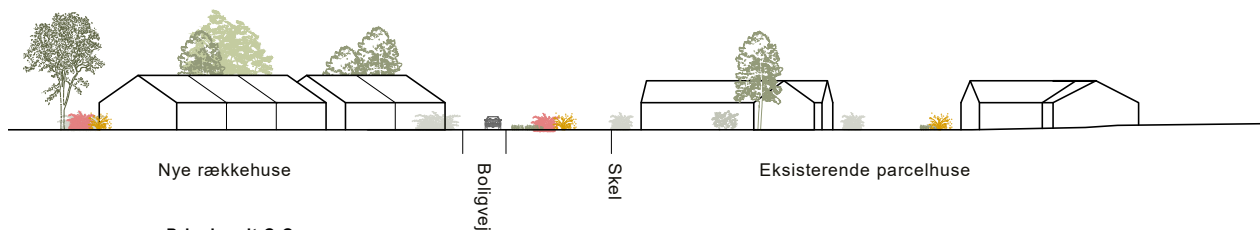
Principsnit A-A

Bebyggelsen i Bakkebyen udnytter højdekurverne ved at placere boligerne så de terrasserer ned af skråningen. Adgangsvejene er placeret så kørsel foregår på tværs at koterne. Dette sikrer minimal stigning på selve vejarealerne samtidig med at villaerne har udsyn over naturområdet mod syd.



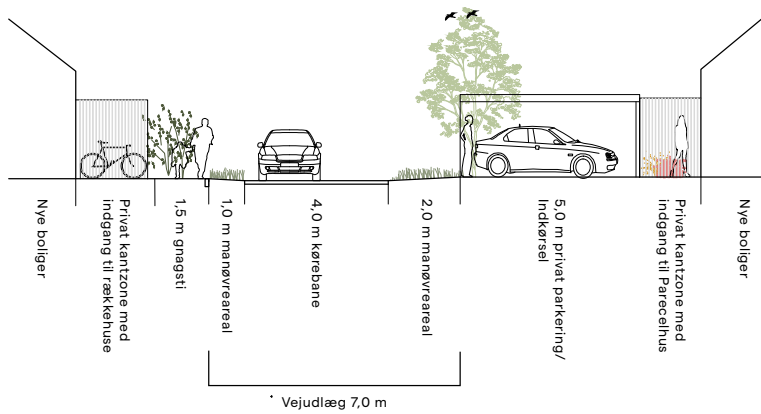
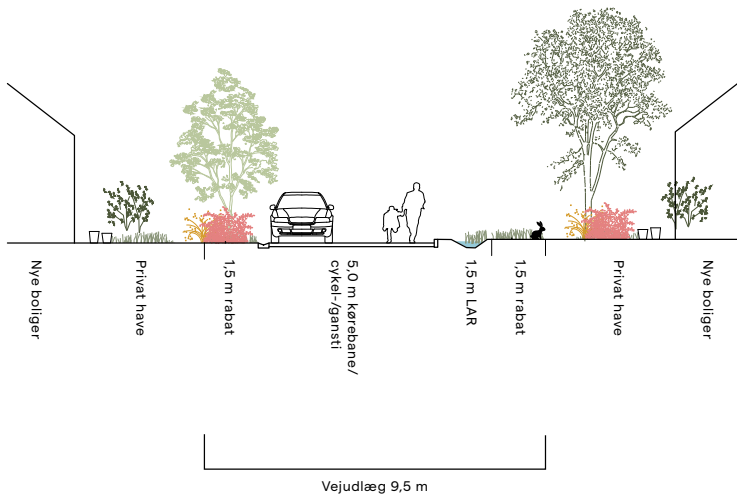
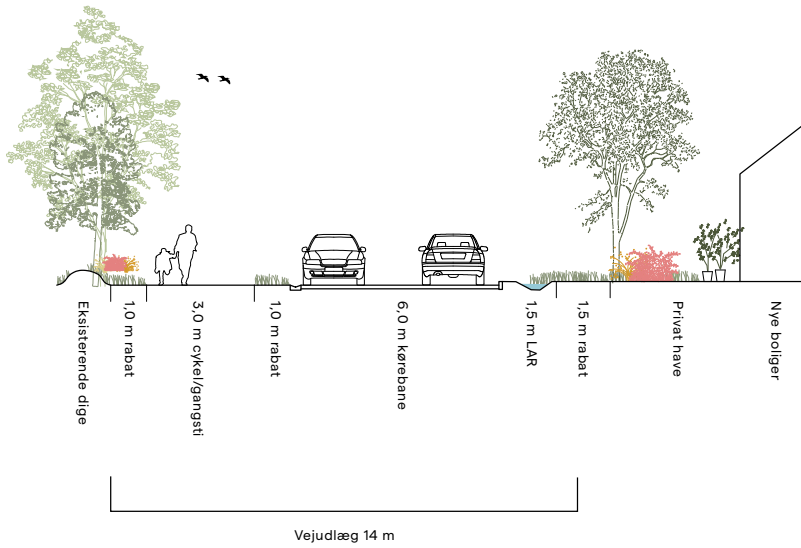
Principsnit B-B

Bakkebyen er placeret på et højere terræn end nabobebyggelsen i Gyldenhuskvarteret. Derfor er der sikret en ekstra bred grøn buffer mellem Bakkebyens nye bygninger og Gyldenhuskvarteret. Derved er der ingen sol/skygge eller indkigsgener imellem de 2 bebyggelser.



Principsnit C-C

Mellem Stenløse landsby og Skt. Klemens' nye landsbykvarter mod øst, etableres ligeledes en passende afstand så der ikke opstår gener mellem bebyggelserne.



Vejprofiler

3.3 Grøn byggemodning og etablering af landskab før bebyggelse

I tråd med det kommende boligområdes karakter som naturintegreret boligområde bør det overvejes at etablere bærende landskabstræk og naturindhold som start på byudviklingen, herunder etablering af den grønne kile.

3.4 Udbud og udbygningstakt

Området vil blive solgt og udbygget i delområder i takt med efterspørgslen på markedet. Med kommunen som grundejer kan der i nogle delstaper blive tale om udbud, hvor man skal byde ind med en købspris samt et forslag til et projekt for udbygning af delområdet. Derved kan der potentielt skabes mulighed for, at markedet kan byde ind med byggeri, der ligger udover det sædvanlige.

De nye boligområder

Bakkebyen

Det nordvestlige bakkelandskab tillader et flot udkig over hele projektområdet mod syd og indbyder til en åben bebyggelsesstruktur af for eksempel familieboliger i varierende størrelser og højder.

Den grundlæggende disponering af området er udviklet med udgangspunkt i terrænets stedsspecifikke og unikke kvaliteter. Bygningskroppene placeres med maksimalt udsyn til de centrale grønne naturarealer, ligesom de bagvedliggende bygninger sikres godt udsyn mod syd.

Bebyggelsens afslutning ud mod den grønne kile skal udformes sådan, at overgangen mellem de enkelte parceller og områdets naturkvaliteter understøttes.

Bygningerne tænkes primært som en blanding af tæt-lav og parcelhusbebyggelse. Området skal anvise et alternativ til et mere kompakt koncept for en fremtidig familiebolig samtidig med at give mulighed for opførelse af et antal parcelhuse.

Den moderne landsby

Områderne udføres som en række mindre nyfortolkninger af en klassisk landsby med bebyggelse disponeret omkring landsbyvejen, der snor sig gennem landskabet. I den klassiske forstadsbebyggelses fungerer vejstrukturen som et forbindelsesled, men også som en barriere for kontakt mellem beboerne.

På vejforløbet igennem den klassiske landsby kommer man derimod forbi de lokale gårde, små boligbebyggelser, gadekæret og det åbne opland, hvilket er med til at sikre en langt højere grad af kontakt beboerne imellem. I den moderne landsby indrettes området med gårdklynger, hvor varierende bygningshøjder og materialer, herunder skift i facadebeklædning, nedbryder den oplevede skala.

Husenes samspil med de gennemgående landskabselementer som levende hegn og diger formidler overgang fra landskabet til den tættere bebyggelse. Områdets disponering tillader en bred variation i boligtilbud både i størrelse og karakter.





Den moderne landsby

Disse vil være attraktive for forskellige grupper af beboere, som gerne bruger byens faciliteter, men også værdsætter rekreative grønne områder.

I området er der udlagt enkelte områder med mulighed for opførelse af rækkehuse i tre etager (én bolig i stueplan og én to-etagers bolig på 1. og 2. salen). Bygningerne er placeret med et vejstykke mod nord, så skyggegener for bagvedliggende boliger minimeres.

De tre-etagers rækkehuse bidrager med arkitektonisk variation til områderne og fortætter landsbyerne højdemæssigt omkring de enkelte landsbytorve.

Skovbrynet

I dette område skabes en række mindre boligklynger placeret i semiprivate skovbryn.

Boligerne, der kan variere i størrelse, målgruppe og etageantal, er alle placeret omkring åbne skovbryn og pladselementer for de individuelle boligklynger.

I overgangen mellem skovbrynet og den blå-grønne kile etableres der en større træbeplantning, der understreger områdets nærhed til det større naturområde, som den blå-grønne kile bidrager til.



Naturbyen

Naturbyen er en åben bebyggelse bestående af mindre boliger i to etager.

Området er udlagt med åbne, landskabelige fælles udearealer med parkering etableret som samlet fællesparkering. Vand vil blive tilstræbt håndteret på overfladen.

Den åbne bebyggelse understøtter en passage på tværs af bebyggelsen og udsyn igennem bebyggelsen - såvel visuelt som fysisk i form af et netværk af stiforbindelser.

Dermed sikres også den direkte kobling til de bagvedliggende boligkvarterer. I tilknytning til de enkelte boliger bør der udføres afskærmede terrasser/udearealer.





Naturbyen

Lundene

Villaer og kompaktvillaer disponeres omkring en central og tætbevokset fælleslund. De enkelte grunde er udlagt med utraditionelle udformninger, hvilket muliggør et oplevelsesrigt vejforløb og skaber stor variation af grundtyper og størrelser.

Kompaktparcellerne indfører en kærdommen og naturlig variation sådan, at villabebyggelsens tendens til monoton og ensformig repetition af grundstørrelser mindskes yderligere.

Villaerne orienteres omkring to centrale fælleslunde som et særligt karakteristisk element i Lundene.

Netop på grund af områdets private udstykninger bør lokale fællesarealer prioriteres højt, og omfanget af afskærmende hække bør af samme grund minimeres og ikke opføres mod de fælles grønne arealer.

Gårdene

Med inspiration fra de traditionelle, gamle danske gårdmiljøer trækkes bygningerne sammen i klynger, og der dannes et intimt og levende uderum med en mere privat gårdsplads og fællesskab.

Hver gårdklynge består af tre-fire huse, der placeres omkring en gårdsplads.

Bygningerne varierer mellem en og to etager og vil kunne rumme et stort spænd af boligformer fra fleksible lejligheder til rækkehuse og tæt-lav boliger med egen have.

Et bredt udbud af boliger, som kan danne ramme om en varieret beboersammensætning i et trygt miljø. Gårdspladsen samler rekreative og sociale aktiviteter med fællesskabet i centrum.

Bebyggelsen lægger op til aktiviteter i større eller mindre fællesskaber, som drives af interessegrupper. Her tænkes på for eksempel bistader, bålplads og grill, samlingssteder eller overdækninger med plads til for eksempel indre værksteder, fællesspisning, drivhuse og dyrkningshaver.



Gårdene



Naturbyen

Trafikstruktur

4.1 Vurdering af fem alternative scenarier A–E for vejbetjening af det nye boligområde

I forbindelse med planlægning af området er der i et samarbejde mellem Odense Kommune og ekstern rådgiver opstillet fem alternative scenarier A-E for vejbetjening af det nye boligområde.

De fem scenarier er undersøgt på baggrund af den forventede trafik på det omkringliggende vejnet samt de trafikale fordele og ulemper ved de fem alternative principper for vejbetjening af området.

Der er taget udgangspunkt i den fremskrevne årsdøgntrafik i 2032, som endvidere er anvendt i støjberegningen.

Indledningsvist har eksisterende trafikale udfordringer i området været belyst. Disse retter sig mod:

- Krydsafstande på Stenløsevej. Der skal sikres en fornuftig krydsafstand på Stenløsevej af hensyn til fremkommelighed og trafiksikkerheden.
- Trafik forbi skolen. Der er allerede i dag et ønske om af fredeliggøre Dahlsvej forbi skolen og forbedre afsætningsmulighederne ved skolen.
- Gennemkørende trafik gennem Stenløse på Byvejen. Vejen gennem Stenløse er smal med dårlige oversigtsforhold. Derfor vil det ikke være hensigtsmæssigt, hvis trafikken på vejen øges betydeligt.
- Krydset Dahlsvej/Volderslevvej. Krydset har i dag nogle trafikale udfordringer, og Vejdirektoratet, der er vejmyndighed, har ikke planer om at ændre krydset, hvorfor det ikke er ønskeligt at øge trafikken på Dahlsvej og i krydset ved Volderslevvej.
- Dahlsvej er i dag en forholdsvis smal vej (2-1 vej) med en meget høj andel af gennemkørende trafik (anslået 50 %). Mertrafik på vejen vil øge behovet for at udbygge vejen.

Scenarie A

Det nye boligområde betjenes fra både Stenløsevej via et nyt kryds og fra Dahlsvej uden mulighed for at køre igennem området. Stenløse Bygade lukkes syd for Grønvej.



Bemærkning: Vejudformningen, hvor der ikke er gennemkørsel i området, og hvor vejen er opdelt i to kortere delstrækninger, giver optimale muligheder for at etablere et grønt vejprofil med lav hastighed (30 km/t) i det nye boligområde

Scenarie B

Det nye boligområde betjenes alene fra Stenløsevej via et nyt signalkryds uden mulighed for at køre igennem området. Dahlsvej lukkes øst for Gyldenhusvej for at fredeliggøre vejen forbi skolen.



Bemærkning: Vejudformningen, hvor der ikke er gennemkørsel i området, giver gode muligheder for at etablere et grønt vejprofil med lav hastighed (30-40 km/t). Vejtilslutningen til Stenløsevej skal rykkes mod syd for at få en bedre afstand mellem signalkrydsene på Stenløsevej.

Scenarie C

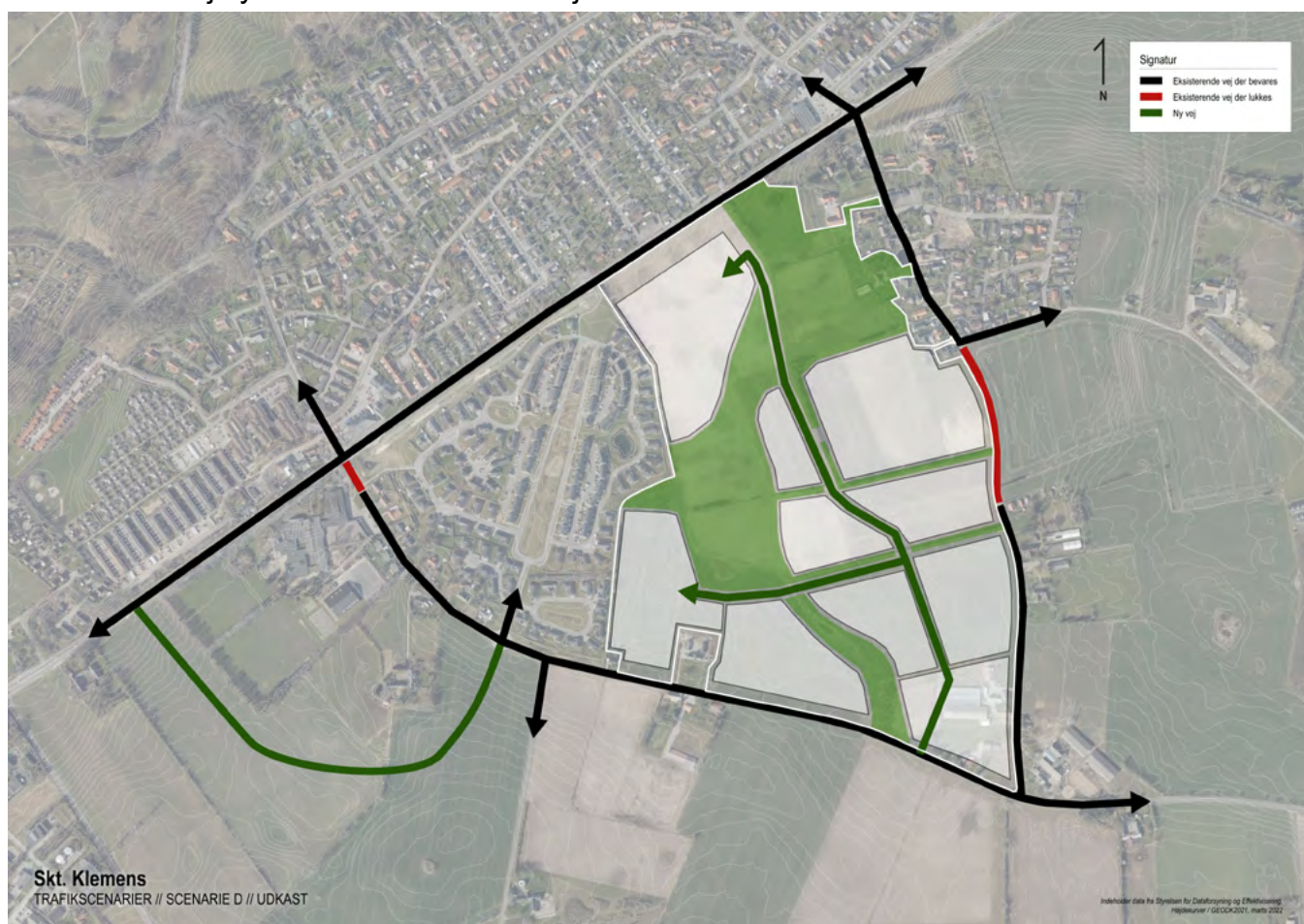
Det nye boligområde betjenes primært fra Stenløsevej via et nyt signalkryds. Boligområdet kobles mod syd på Vangeledsgårdsvej, der lukkes mod nord mod Stenløse Bygade. Dahlsvej lukkes øst for Gyldenhusvej.



Bemærkning: Vejudformningen vil betyde, at der må forventes en del gennemkørende trafik i det nye boligområde mellem Stenløsevej og Dahlsvej – også tung trafik. Dette stiller større krav til vejens udformning med hensyn til kørebanebredder og kurveradier. Hastigheden gennem området bør holdes lav (40 km/t) for at gøre det mindre attraktivt at køre gennem området og for at mindske vejens barrierevirkning i boligområdet.

Scenarie D

Det nye boligområde betjenes alene fra Dahlsvej. Stenløse Bygade lukkes for gennemkørsel syd for Grønvej. Dahlsvej lukkes for gennemkørsel ved skolen. Der etableres en ny vejadgang fra Stenløsevej syd om skolen til Dahlsvej.



Bemærkning: Vejudformningen, hvor der ikke er gennemkørsel i området, giver gode muligheder for at etablere et grønt vejprofil med lav hastighed (30-40 km/t).

Scenarie E

Det nye boligområde betjenes fra Stenløsevej via et nyt kryds og en adgangsvej, der er ført igennem til Dahlsvej. Dahlsvej lukkes ved skolen.



Bemærkninger: Den store andel af gennemkørende trafik vil medføre større krav til vejens udformning med hensyn til kørebanebredder og kurveradier. For at sikre en rimelig fremkommelighed, bør hastigheden på adgangsvejen ikke sættes lavere end 40-50 km/t.

4.2 Sammenfatning og anbefaling

Det anbefales at arbejde videre med en vejbetjening af det nye boligområde svarende til scenarie B, hvor området alene vejbetjenes fra et nyt kryds på Stenløsevej.

Trafikscenariet skal genberegnes i forbindelse med den videre planlægning.

For at opnå en tilfredsstillende afstand mellem krydsene på Stenløsevej bør vejtilslutningen til Stenløsevej rykkes længere mod syd, som vist på illustrationen nedenfor.

De forskellige scenarier viser, at det vil være vanskeligt at tilgodese samtlige ønsker, der er til det fremtidige vejanlæg i området.

Udformningen af den nye fordelingsvej gennem det nye boligområde og trafikbelastningen på vejen vil derfor afhænge af, om vejen føres igennem boligområdet fra Stenløsevej til Dahlsvej, og om Dahlsvej på et tidspunkt lukkes for at fredeligøre vejen forbi skolen.

Bliver vejen ikke gennemgående vil trafikken i boligområdet ikke blive påvirket af en eventuel lukning af Dahlsvej og vejen kan udformes med et grønt profil og til en lav hastighed 30 km/t.



Anbefalet fremtidig vejbetjening

Forventer kommunen på et senere tidspunkt at lukke Dahlsvej for at fredeliggøre vejen forbi skolen, vil der på dette tidspunkt være behov for at kunne lede mertrafik gennem boligområdet, da Stenløse Bygade på grund af den smalle vejprofil gennem landsbyen ikke er egnet til at afvikle den nødvendige trafik mellem Stenløsevej og Dahlsvej.

Det vil betyde, at det fremtidige vejprofil og vejudlæg til fordelingsvejen gennem det nye boligområde skal tage højde for at kunne afvikle en øget trafik, herunder en større andel af tung trafik.

Odense Kommune er opmærksom på de eksisterende trafikale udfordringer i området, hvorfor det vil være nødvendigt at se på området i Skt. Klemens som helhed og eventuelt lave forbedringer for alle typer af trafikanter også uden for lokalplanområdet.

Forundersøgelser - potentialer og bindinger

5.1 Forundersøgelser

Der er foretaget forundersøgelser vedrørende natur og landskab, hverdagsregn og klimatilpasning, trafikstruktur, vej- og stiadgang og -forløb, støjkluder, jordforurening og servitutter.

Resultat af forundersøgelserne bidrager med potentialer og bindinger til udformning af dispositionsplanen for området. For alle forundersøgelserne gælder, at de skal genbesøges i forbindelse med den videre planlægning.

Området rummer dyrkningsarealer og er derfor heller ikke præget af større grupper af træer eller anden større beplantning, men der er værdifulde naturkulturspor som diger og levende hegn samt enkelte større asketræer, egetræer og store bøgetræer mod Dahlvej, som bidrager til områdets naturværdi og landskabelige kvalitet.

Området er karakteriseret ved et let kuperet terræn, der naturligt skaber plads til etablering af den grønne kile. Kilen forløber nord-syd gennem området i overensstemmelse med terrænets naturlige fald og skal udformes efter mængden af regnvand, der skal håndteres.



Eksisterende § 3 sø



Udsigt langs levende hegn



Udsigt mod Gyldenhuskvarteret



Udsigt over mark

5.2 Eksisterende bebyggelse og byggelinjer

Området omkring det nye Skt. Klemens har igennem mange år været præget af store gårde spredt beliggende i området, og specielt omkring Stenløse Bygade ses den oprindelig landsbykarakter stadig tydeligt i gadebilledet.

Det nordøstlige hjørne af det nye boligområde 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 meter i højden. Da det planlægges at føre den grønne kile ind i dette område, har dette som udgangspunkt ikke konsekvenser for dispositionsplanen.

5.3 Landskabet – bevarings- og naturbeskyttelsesinteresser

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 padde og flagermus, samt kortlægning af forekomsten af eventuelle særlige, ikke-beskyttede naturværdier på arealet.

Endvidere er der foretaget skrivebordsundersøgelse på nationale, anerkendte databaser med henblik på indhentning af eksisterende data til beskrivelse af forekomst og tilstand af beskyttet natur og arter. Området består i dag primært af marker i omdrift. Derudover findes der i området en række beskyttede diger og nævnte kirkebeskyttelseslinje (se Figur 3-1).



Figur 3-1: Kirkebyggelinje og beskyttede diger

I den sydøstlige del af arealet er der et vandhul (cirka 800 m²), der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er ikke fundet registreringer af beskyttede eller truede arter i eller i umiddelbar nærhed af plan- og projektområdet.

Området rummer i dag enkelte træer, der vurderes at kunne fungere som potentielle raste- og eller yngleområder for flagermus. Det er blandt andet de stynede popler på læhegn S10L og ved vandhul S03S samt træerne langs indkørslen i S17B. Alle poppeltræer (selv uden hulheder) vurderes i øvrigt at bidrage positivt til områdets naturværdi ved at tilbyde levesteder for vedboende arter af svampe og insekter samt ynglesteder for hulrugende fugle.

Området rummer ligeledes i dag et enkelt naturligt vandhul (S03S), der ikke kan udelukkes at være egnet som ynglelokalitet for padder såsom skrubtudse, butsnudet frø eller lille vand-salamander. Ved lokaliteterne S01D, S06D, S09D, S10L, S08B, S12B, S15B, S17B vokser der store træer, der også giver en landskabelig værdi samt biologisk værdi i form af raste- og fourageringssted for områdets fugle og insekter.

Området rummer desuden flere forekomster af tætte, artsrige krat med blomstrende buske, der kan fungere som væsentlige fourageringsområder og skjul for området fugle og insekter.

Ud over bilag IV-arter er der registreret fredede arter i nærheden af planområdet - eksempelvis flagermus, frø og andet.



Besigtede eksisterende naturforhold

5.4 Beregning af biofaktor

I Odense Kommune arbejder vi for at skabe Danmarks Grønneste Storby og herigennem understøtte og videreudvikle byens stærke grønne identitet.

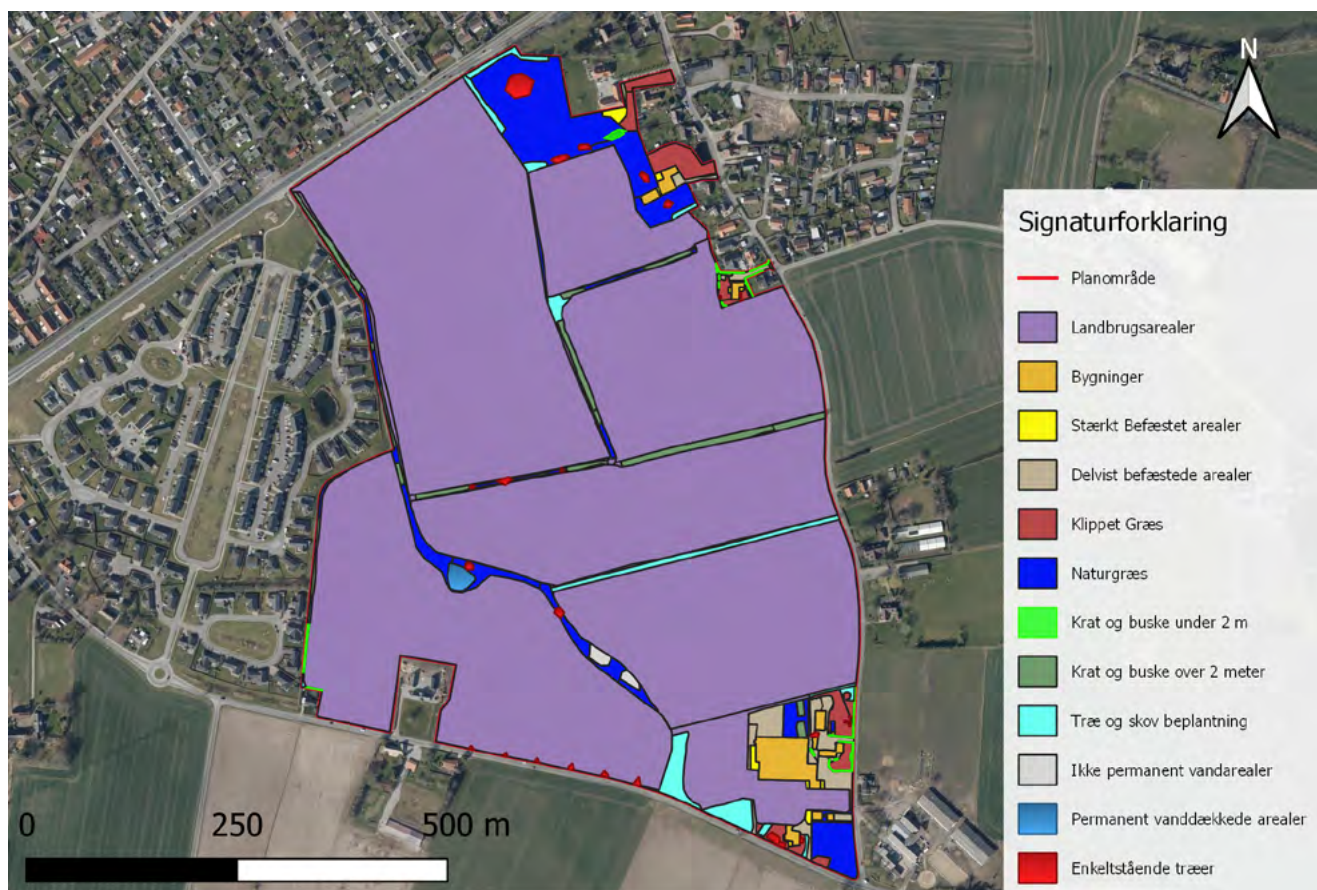
Med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 har Odense Kommune søsat et begrønningsværktøj til brug for lokalplanlægningen.

Biofaktorredskabet skal sikre et kvalificeret og målbart blik på beplantningen i lokalplanlægningen i samspil med Kommuneplan 2020's øvrige indhold til fordel for en grønnere by og øget kvalitet i byudviklingen.

Biofaktor er et redskab til at beregne omfanget/voluminet af beplantning inden for et givent område.

Biofaktor er således et udtryk for den biologiske aktivitet, som et område levner plads til – det vil sige, hvor grønt et område er. Biofaktorværktøjet er fleksibelt, da både eksisterende og nye beplantninger kan medregnes og da flere forskellige grønne og blå tiltag kan kombineres for at opnå den givne biofaktor-værdi.

Den eksisterende biofaktor for området er kortlagt, som vist nedenfor, og beregnet til 0,57.



Kortlægning af eksisterende biofaktor

Dette skal i høj grad tilskrives området markarealer, mens de træbevoksede arealer – både sammenhængende og enkeltstående træer – hæver biofaktoren yderligere.

I forbindelse med den videre planlægning vil den fremtidige biofaktor for området blive kortlagt og genberegnet og sikret via lokalplanen i form af krav om bevaring af eksisterende beplantning og krav til ny beplantning i området.

5.5 Landskabet - landskabelige og rekreative værdier, sigtelinjer, herlighedsværdi mv.

Landskabet er karakteriseret ved et let kuperet terræn med spredt beplantning, primært i form af levende hegn og diger, og åbne horisonter.

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 ca. kote 34 til kote 36.

De omkringliggende dyrkede marklandskaber præger udsigten fra området primært mod øst og syd.

Mod vest er der enkelte kig gennem bebyggelsen over grønne friarealer. Mod nord er området afgrænset af Stenløsevej, uden udsigt til landskaber grundet eksisterende parcelhusbebyggelse.

Mod nordvest ligger Stenløse Kirke som ligger højt i landskabet 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.

Digerne eksempelvis har stor landskabsmæssig værdi som vidnesbyrd om områdets historie samt spredningsmæssig værdi for dyre- og plantelivet.

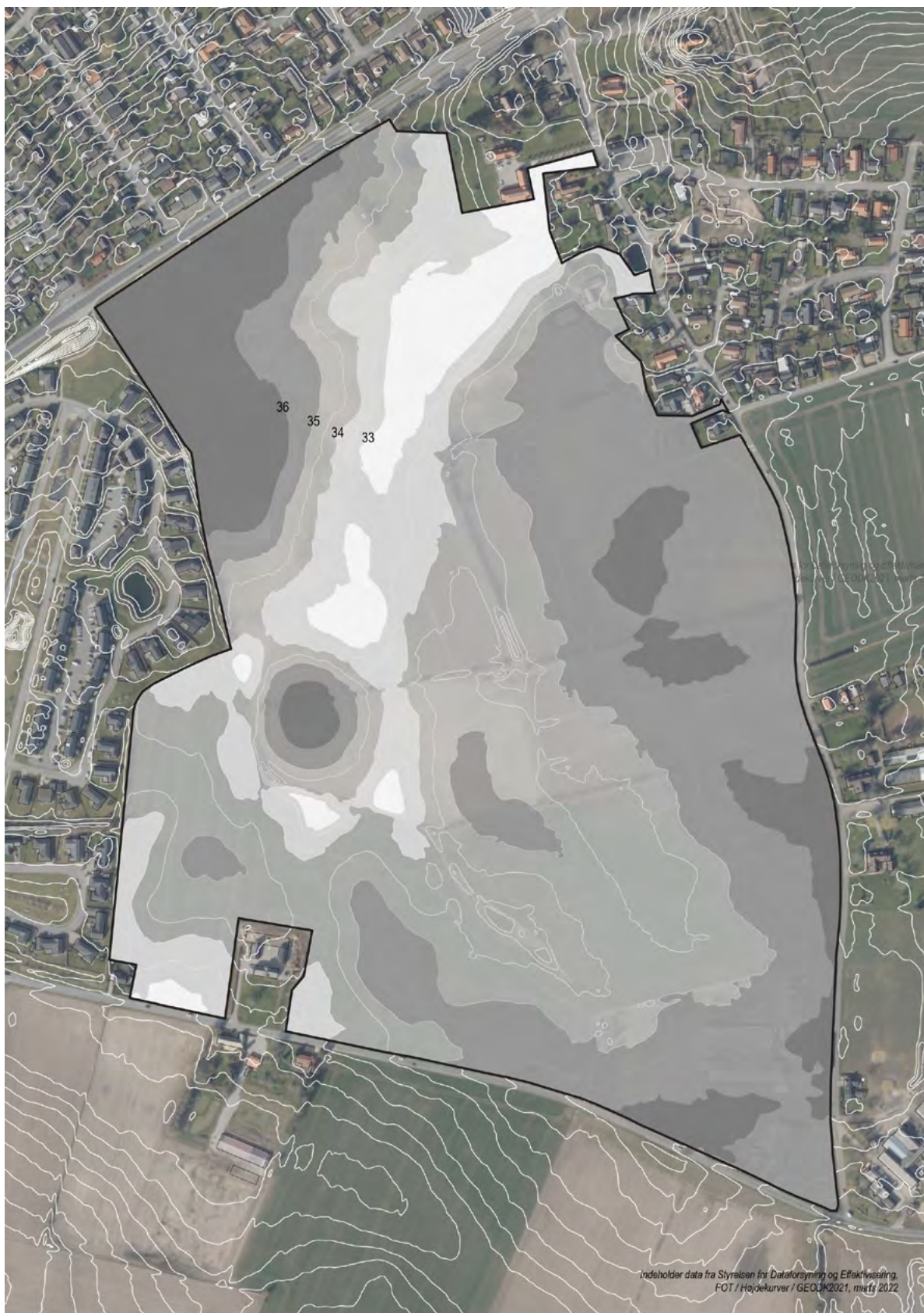
Den landskabelige herlighedsværdi er med til at give området karakter og bidrager til dets attraktionsværdi og skal sikres på lige fod med naturbevaringshensyn.



Landskabsanalyse



Højdekurver (0,5 meter)



indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering,
FOT / Højdekurver / GEO/K2021, marts 2022

Højdekurver (1 meter)

5.6 Hverdagsregn og klimatilpasning

I forbindelse med udviklingen af et større boligområde i Skt. Klemens, Odense Kommune, er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, som beskriver de nødvendige tiltag til håndtering af henholdsvis service- og skybrudsregn inden for lokalplanområdet.

Forudsætninger for håndteringen af service- og skybrudsregn er fastlagt efter dialog med Odense Kommune og Vandcenter Syd og tager udgangspunkt i, at skybrudsregn og serviceregn må håndteres sammen.

Derved bliver arealudlægget til håndtering af skybrudsregn mindst, idet der ikke skal etableres et adskilt volumen til skybrudsregn. Dette er blandt andet positivt for jordbalancen, da det må forventes, at mindre jord skal graves væk.

Der er udført en række analyser og beregninger af naturlige strømningsveje og lavninger; terrænnært grundvand og jordforhold samt terrænanalyse, oplandsanalyse med flere.

Udpegning af areal til vandhåndtering er fastlagt med baggrund i disse analyser og beregninger og løbende tilpasset revisioner af dispositionsplanen i forhold til boligantal.

På denne baggrund anbefales følgende:

- Lokalplanområdet ligger i et kuperet terræn med en dal i den centrale del af området. Dette bør der tages højde for i disponeringen af området
- Der skal med de givne forudsætninger i regnvandshåndteringsplanen etableres to regnvandsbassiner, hvorfra Vandcenter Syd har sat et serviceniveau for overløb på 2 år. Såfremt man seriekobler bassinerne med nedstrøms bassiner, bør disse dimensioneres efter samme forudsætninger. Alle ledninger i området skal dimensioneres til et 5 års gentagelsesperiode som serviceniveau.
- En mindre del af den sydvestlige del af delområde 9 og 10 kan være problematiske at afvande via gravitation grundet terrænet. Det kan derfor blive nødvendigt at holde dele af disse arealer fri for bebyggelse.
- I den centrale og kotemæssigt laveste del af lokalplanområdet skal der etableres en grøn kile. Denne skal benyttes til at forsinke skybrudsregn i skybrudssituationer. Mængden af skybrudsregn, der skal kunne håndteres, er cirka 38.800 m³.
- Det skal sikres, at hele skybrudsvolumenet kan tømmes ud. Dette skal afklares i en senere fase af projektet og bør baseres på en aftale med Vandcenter Syd. Ligeledes kan vandkorridorprojektet ved Møllevej have en positiv effekt på løsningen, hvis en del af det eksisterende regnvand kan afkobles kloaksystemet. Dette vil give mere plads i de eksisterende systemer.
- Det skal afklares hvilke krav der stilles til tømmetiden for skybrudsregn.

5.7 Støjkilder

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 350 boliger og viser, at der tæt på vejene vil være støjniveauer, som er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger.

For Dahlsvej ligger konturen med 58 dB cirka 20 meter fra vejmidte og ind i området og for Vangedgårdsvej cirka 15 meter.

Dette gælder i begge scenarier.

Uden afskærmning ved Stenløsevej vil afstanden fra vejmidte være cirka 50 meter 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.

Støjen fra stamvejen ind til boligområdet er ikke beregnet, da placering af vejen ikke kendes i detaljer.

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 byggefeltet.

Støjberegninger fra stamvejen ind til boligområdet skal foretages i forbindelse med den videre planlægning.

5.8 Jordforurening

I den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger et væksthushgartneri, der er kortlagt efter Lov om forurenede jord som muligt forurenede (V1-kortlægning). Bygge- og anlægsarbejde inden for det kortlagte areal kræver tilladelse efter § 8 i Lov om forurenede 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.

5.9 Servitutter og ledninger

Der er udarbejdet en foreløbig servitutredogørelse, som omfatter en gennemgang af servitutter tinglyst på matr.nr. 10a, 8a, 9g, 9s og 9t Stenløse By, Stenløse samt 5a og 5e Svenstrup By, Stenløse.

Servituttgennemgangen er gennemført med henblik på at undersøge, om der findes servitutter, der kan få betydning for byudviklingsprojektet, som planlægges på arealerne.

5.10 Dataindsamling og analyse som forudsætning for og bidrag til dispositionsplan

Dispositionsplanen er udarbejdet med baggrund i den indsamlede data sådan, at potentialer og bindinger, eksempelvis i form af eksisterende terræn- og beplantningskarakteristika, diger og kulturhistoriske spor med mere, bidrager til at udpege de områder, som udlægges til eller friholdes fra bebyggelse.

Med afsæt i områdets naturværdi skaber den grønne kile til vandhåndtering og rekreation afsæt for inddeling af området i en række delområder.



**ODENSE
KOMMUNE**