

LOKALPLAN NR. 3- 632

for Seden Syd, etape III



ODENSE KOMMUNE

Miljø- og Teknikforvaltningen, Byplan- og Miljøafdelingen 2004

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.

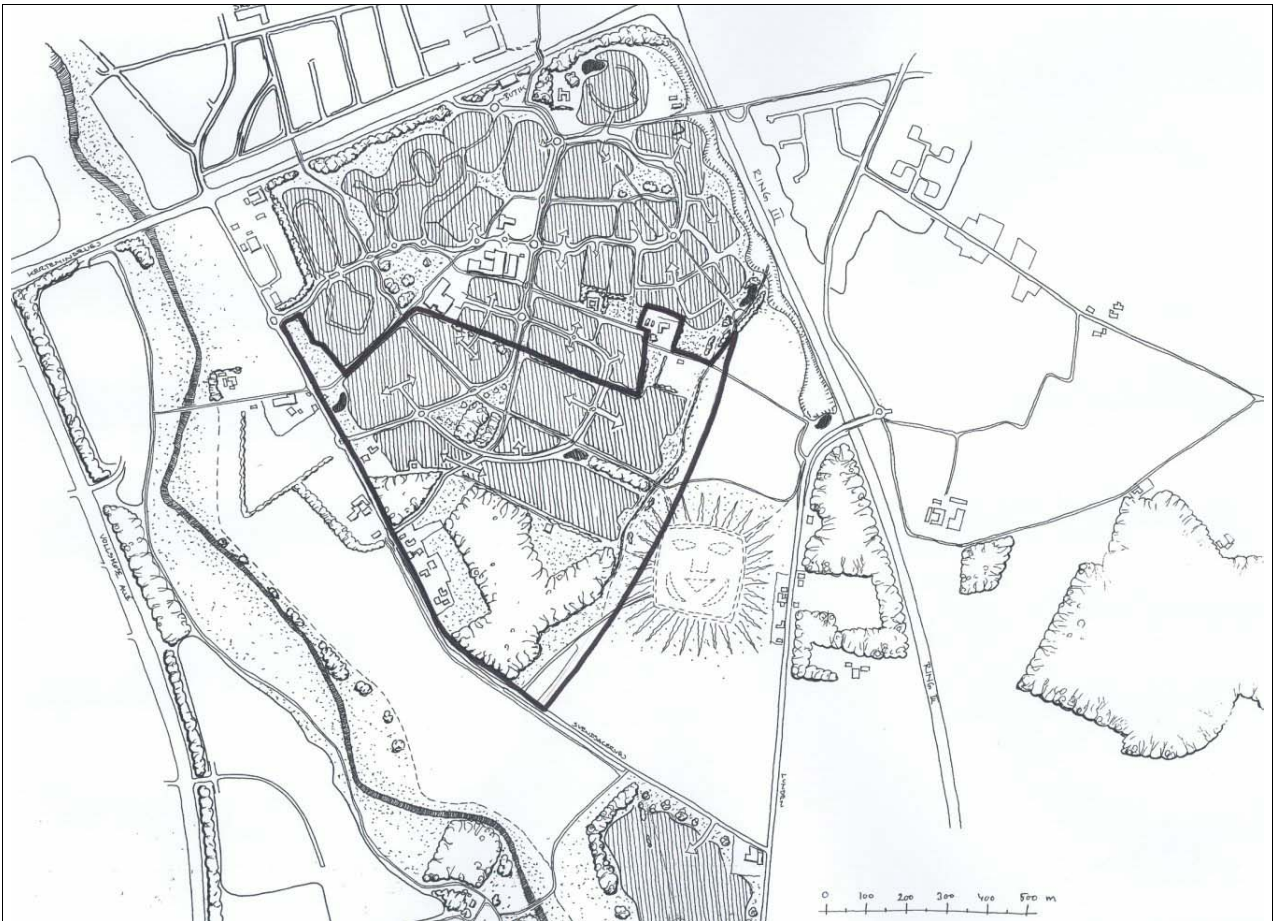
Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

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

Indhold

Baggrund	1
Indhold	1
Forhold til anden planlægning	2
Tilladelser fra andre myndigheder	5

Lokalplanens bestemmelser	7
1. Lokalplanens formål.	7
2. Område- og zonestatus.	7
3. Områdets anvendelse.	7
4. Udstykninger.	8
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.	8
6. Bebyggelsens omfang og placering.	8
7. Bebyggelsens ydre fremtræden.	9
8. Ubebyggede arealer.	10
9. Tekniske anlæg.	10
10. Forudsætning for ibrugtagning.	10
11. Grundejerforening.	11
12. Ophævelse af lokalplan/byplan.	11
13. Retsvirkninger.	11



Seden Syd med nærmeste omgivelser. Lokalplanen omfatter etape III, der er markeret med fuldt optrukken linie. Etapen ligger attraktivt ved bl.a. H.C. Andersen Skoven og Odense Ådal.

Baggrund

I 1988 vedtog byrådet lokalplan nr. 3-394 for Seden Syd. Lokalplanen består af to dele: En rammelokalplan, som afstikker de overordnede retningslinier for hele området, samt en detaljeret lokalplan for områdets etape I. Området består af tre etaper i alt, og der skal laves særskilt lokalplan for de to øvrige etaper, før disse påbegyndes.

Lokalplan nr. 3-560 for etape II blev vedtaget i 2000.

Udbygningen af etape I og II er langt fremme. Der er stadig ledige parcelhusgrunde, men meget få storparceller til tæt/lav boligbyggeri tilbage.

Der er derfor behov for at tage hul på områdets 3. og sidste etape.

Nærværende lokalplan skal tilvejebringe grundlaget for udbygningen af denne sidste etape.

Lokalplan nr. 3-394 (rammelokalplanen) ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.



Her starter 3. etape

Indhold

Rammelokalplan nr. 3-394 fastlægger områdets overordnede struktur med vejnet, kvarterparker, butikcenter, offentlig service, bevaring af eksisterende bevoksning, områdets afgrænsning mv. Tracé og profil for ho-

vedstier og fordelingsveje er ligeledes fastlagt i rammelokalplanen.

Nærværende lokalplan fastlægger de detaljerede bestemmelser for etape 3's udbygning. Herudover indeholder planen et skitseforslag til udnyttelsen af de enkelte storparceller. Skitseforslaget angiver Odenses Kommunes intentioner med området og vil være vejledende ved godkendelse af byggeri i området.

Forhold til anden planlægning

Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der i lokalplanen skal redegøres for bebyggelsens visuelle påvirkning af omgivelserne, samt ved byggeri over 8,5 m gives begrundelse for den større højde. Da der mellem lokalplanområdet og kysten ligger et eksisterende sammenhængende byområde, vil lokalplanens virkeliggørelse ikke betyde visuelle påvirkninger af omgivelserne, som kræver den beskrevne redegørelse.

Naturbeskyttelse

Skov- og Naturstyrelsen har den 9. juli 1987, j. nr. F 245/7-986, ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

Fredning

Der er ikke registreret fredningsinteresser inden for området.

Drikkevand

Der er ikke "særlige drikkevandsinteresser" i området, men området kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker eller erhverv.

Jordbrugsforhold

Inden for lokalplanområdet er matr. nr. 10a, Seden By, Seden undergivet landbrugspligt. Ejendommen er ejet af Odense Kommune.

Ejendommen er ved rammelokalplan nr. 3-394 fra 1988 planlagt til bymæssige formål og er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, hvori området er udlagt til boligformål i byzone.

Nærværende lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser for den fremtidige anvendelse af området.

Landbrugspligten forudsættes ophævet i henhold til Landbrugslovens bestemmelser i takt med byggemodning af området.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 3.B2. Området skal anvendes til boligformål. Der kan udlægges areal til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder.

Bebyggelsen må opføres i indtil 3 etager plus udnyttelig tagetage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under ét ved ny bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

I det forslag til revideret kommuneplan, der er offentliggjort fra september 2004, foreslås en justering af de nærliggende arealer Svendsagervej og Odense Å, således at nogle byzonearealer langs åen tilbageføres til landzone, medens andre arealer, som i den tidligere plan skulle overgå til landzone, forbliver i byzone med mulighed for byggeri.

Baggrunden for de foreslåede ændringer, er en landskabsanalyse, som peger på, at en friholdelse af arealet mellem Svendsagervej og Odense Å vil styrke oplevelsen af ådalen og gøre området mere attraktivt.

Omvendt har Teknik- og Miljøudvalget ønsket at fremme et forslag fra en privat grundejer om etablering af en utraditionel parcelhusudstyknings på et areal ved Åsum, som i den gældende kommuneplan er udlagt som areal, der skal tilbageføres til landzone.

Illustrationen på side 1 viser del af den foreslåede parcelhusudstyknings ved Åsum (skriveret felt nederst) og de omkringliggende områders rekreative tilbud med skove, ådal og stier.

Vej- og stiplanlægning

Ring 3 fra Nyborgvej til Kertemindevej samt Åsumvejs forlægning er sikret i kommunens vejplan. Anlæg af Ring 3 er påbegyndt og strækningen Kertemindevej - Nyborgvej forventes færdig år 2007.

Bjerggårds Allé føres igennem lokalplanområdet til Svendsagervej som fastlagt i rammelokalplanen. Vejbetjening af boligarealer i etape III sker primært fra Bjerggårds Allé, som er tilsluttet Bjerggårds Allé.

Nærværende lokalplan for etape III angiver en ny adgangsvej fra Svendsagervej til delområderne III B10 og III B11.

I kommuneplanen er planlagt trafikstier langs Strandvejen og Bullerupvej, langs Svendsagervej til Åsum, langs Brolandvej, Lunden og Borsvinget samt sti i eget tracé i fortsættelse af stianlæg på det gamle baneanlæg mod vest.



Den lille miniskov bevares som friareal



Grønt område langs Åsum Skelrende

Kommuneplanen angiver endvidere en stibro over Kertemindevej ved det nye butikscen-ter i Seden Syd og en stibro over Odense Å med forbindelse til Vollsroseområdet. Denne sti er blevet yderligere aktuel efter etableringen af H.C. Andersen Skoven.

Friarealer

Området ligger tæt ved de rekreative områder langs Odense Å, og vil via planlagte rekreative stier få god adgang til ådalen og de nærliggende småskove.

H.C. Andersen-skoven

Odense Kommune startede plantningen af en ny H.C. Andersen Skov umiddelbart øst for lokalplanområdet i 2001. I lokalplanforslaget forbindes Seden Syd med H.C. Andersen Skoven via nye stianlæg.

Lokalplaner

Nærværende lokalplan bygger på principperne i lokalplan nr. 3-394 (rammelokalplanen), som indeholder de overordnede rammer for etape I, II og III.

Lokalplan 3.394 ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Den tilstødende lokalplan nr. 3-560 omfatter området II etape.

Teknisk forsyning

- Elforsyning sker fra NEF.
- Vandforsyning sker fra Odense Vand-selskab as.
- Varmeforsyning sker fra Odense kommunale Fjernvarmeforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Odense Kommunes spildevandsplan 1999-2011 og skal separatkloakeres. Spildevand vil blive tilsluttet de eksisterende spildevandsledninger i området og ledet videre til NØ-rense-anlæg.

Overfladevand afledes via bassin med olieudskiller og sandfang til Seden Åsum Skelgrøft/Odense Å.

Lokalplanens redegørelse

Odense Vandselskab vurderer, at der inden for lokalplanområdet er behov for at etablere 3 regnvandsbassiner. En foreløbig placering af bassinerne er vist på illustrationsplanen, kortbilag 2. Den endelige placering og dimensionering aftales med Odense Vandselskab as.

Kollektiv trafik

Området betjenes med kollektiv trafik fra Odense Bytrafik, linie 31. Linien har endestation i Seden Syd. Der er planlagt et stoppested med vendemulighed ved Bjerggårds Allé.

Fynbus har stoppested ved Kertemindevej.

Arkæologiske interesser

Der er inden for lokalplanområdet registreret flere bebyggelsesspor fra både jernalder og stenalder. Fra lokalplanområdets nære omegn kendes nogle af Fyns største bopladsområder fra ældre jernalder, men disse er ikke på nuværende tidspunkt afgrænset mod det konkrete areal.

Det er derfor overvejende sandsynligt, at kommende byggerier vil forstyrre jordfaste fortidsminder, som er omfattet af Museumslovens §27 stk. 2. (lov nr. 473 af 7. juni 2001). For at afklare fortidsmindernes udstrækning, bevaringstilstand mv. vil det være nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse, før anlægsarbejder iværksættes.

På grundlag af forundersøgelsernes resultat kan det vurderes, om det efterfølgende vil være nødvendigt at foretage en egentlig arkæologisk udgravning i området. En forundersøgelse vil således minimere risikoen for, at anlægsarbejder må standses og udskydes efter bestemmelserne § 27 stk. 2.

På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for, og et budget over, de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens §25).

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i

lokalplanområdet anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. For at sikre koordinering af anlægsarbejdet og de arkæologiske undersøgelser, bedes bygherren under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af gravearbejder på arealet.

Skoler og institutioner

Området betjenes af den tre-sporede skole Seden Skole.

Skolevejen er sikret ved niveaufri krydsning (stibro) over Kertemindevej. Rammelokalplanen og lokalplan for 2. etape angiver endnu en niveaufri stikrydsning over Kertemindevej, som bl.a. skal forbinde butikscenret i Seden Syd med det gamle Seden.

På længere sigt vil der være mulighed for at bruge skolerne i Vollsmose som aflastning. En eventuel udnyttelse af skolekapacitet i Vollsmose forudsætter etablering af sti over Odense Å samt en sikker krydsning af Vollsmose Allé.

Der er to daginstitutioner i området.

Miljøforhold

Jordforurening

Miljøkontoret har ikke oplysninger om nyere eller ældre jord- eller grundvandsforurening inden for lokalplanområdet. Fyns Amt har ikke registreret affaldsdepoter i nærheden af lokalplanområdet.

I henhold til § 71 i Lov om forurennet jord skal arbejdet standses, såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden.

Virksomhedsstøj

Den eneste virksomhed i nærheden af lokalplanområdet er beliggende på Havegårdsvej 8. Virksomheden vurderes at være i så stor afstand, at der ikke kan forventes støjgener i forhold til lokalplanområdet.

Trafikstøj

Svendsagervej har en årsdøgnstrafik på 1.150 køretøjer og en hastighedsbegræns-

ning på 50 km/t. Andelen af tung trafik er 12%.

Støjniveauet 10 meter fra Svendsagervej er 56,5 dB(A). I en afstand på 15 meter fra vejmidte er støjniveauet 54,5 dB(A).

Der placeres ikke ny bebyggelse tættere på Svendsagervej end 15 meter og de vejledende støjgrænser kan således overholdes.

Anlæg af Ring 3 fra / til Kertemindevej forventes ikke at medføre øget trafik på Svendsagervej.

Bjerggårds Allé betragtes som en intern vej, der ikke skønnes at belaste området over de vejledende støjgrænser.

Ring 3 er beliggende i en afstand på 400 meter fra den nærmeste afgrænsning af lokalplanområdet. Med en årsdøgntrafik på 10.000 vil støjniveauet i denne afstand være på 44 dB(A). Hvis årsdøgntrafikken fordobles til 20.000 vil støjniveauet stige til 47 dB(A). Ring 3 vil således ikke at belaste lokalplanområdet med støj over det tilladte.

Centerstruktur

Ved Bjerggårds Allé/Kertemindevej findes et mindre lokalcenter. I det gamle Seden, nord for Kertemindevej findes supermarked, slagter, kiosk m.m.

I Vollsmose findes et bydelscenter - Outlet Fyn og i Bullerup findes en Brugs.

Tilladelse fra andre myndigheder

Jordforurening

I henhold til § 71 i Lov om forurennet jord skal arbejdet standses, og Odense Kommune underrettes, såfremt der under bygge eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden. Arbejdet kan genoptages, når området er frigivet af Fyns Amt.

Ophævelse af landbrugspligt

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke ske ændringer af bestående forhold, før der er indhentet tilladelse fra

Jordbrugskommissionen med henblik på ophævelse af landbrugspligten.



Huset her vil indgå i et nyt parcelhusområde



Eks. bebyggelse ved Svendsagervej



Eks. bebyggelse ved Svendsagervej

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 763 af 11/9 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at sikre en harmonisk udbygning af Seden Syd, etape III med boliger, grønne områder og offentlig service.
- at skabe et levende og varieret boligområde, hvor hver enkelt bebyggelse har sit eget særpræg, samtidig med at der sikres en god funktionel og arkitektonisk sammenhæng for området som helhed.
- at fastlægge bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering, omfang og højde og arkitektur.
- fastlægge det overordnede vej- og stinet i området

2. Område- og zonestatus

2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i følgende områder:

- boligområder III B1-III B11,
- serviceområde III S1
- friarealer III F1 - III F3
- eksisterende bebyggelser III E.

2.2. Lokalplanen omfatter følgende matr. nr.e:

Dele af matr. nr. 10 n, 25 a, 26 b Åsum By, Åsum og 10 a, 10 e, 10 f, 10 i, 10 k, 10 l, 10 m, 10 z, 15 c, 16 b, 16 c, 16 h, 16 m, 16 q, 29 a, 29 b, 8 cb, dele af 8 av og 8 bv Seden By, Seden.

2.3. Området ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1. B-områderne skal anvendes til boligformål. Der kan tillades liberalt erhverv i

mindre målestok, såfremt det efter byrådets skøn kan indpasses i området på en naturlig måde. I B-områder kan der i begrænset omfang indpasses mindre offentlige eller private institutioner som fx. bofællesskab for handicappede.

- Område III B1 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse. Der skal være mulighed for etablering af eventuel busholdeplads mod Bjerggårds Allé.
 - Område III B2 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse
 - Område III B3 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse
 - Område III B4 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse. Der skal være mulighed for etablering af eventuel busholdeplads mod Bjerggårds Allé.
 - Område III B5 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse
 - Område III B6 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse
 - Område III B7 udlægges til tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse
 - Område III B8 udlægges til tæt/lav eller åben/lav boligbebyggelse
 - Område III B9 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse
 - Område III B10 udlægges til åben/lav boligbebyggelse (parcelhuse)
 - Område III B11 udlægges til åben/lav boligbebyggelse (parcelhuse)
- 3.2. Område III S1 skal anvendes til offentlig service.
- 3.3. F-områder skal anvendes til friarealer og naturområder
- Område III F1 udlægges til friareal (kvarterpark). Der kan opføres en mindre pavillon eller lignende i lette materialer til brug for en skovbørnehave. Mod Bjerggårds

Allé kan et mindre område anvendes til busholdeplads og placering af buskur.

- III F2 områderne udlægges til friareal med mulighed for boldspil m.m. Der kan kun opføres mindre bygninger som er nødvendige til områdets drift. Friarealerne skal have en åben karakter.
- III F3 områderne udlægges til skov, græsnings enge og lign. ekstensivt udnyttede grønne områder. Der kan kun opføres mindre bygninger, som er nødvendige til områdets brug som friareal.

3.4. III E - områderne omfatter eksisterende bebyggelse.

4. Udstykninger

4.1. Udstykninger skal ske efter de overordnede principper som vist på kortbilag 2. Ændring af en storparcels afgrænsning kan ske, såfremt ændringen ikke strider mod planens overordnede principper og i øvrigt ikke forringer mulighederne for en hensigtsmæssig udnyttelse af øvrige storparceller.

4.2. F-områder må ikke udstykkes til bebyggelse, sendemaster eller lignende. Herfra dog undtaget mindre bygninger til fælles formål for områdets beboere eller mindre bygninger til brug for områdets drift.

4.3. III E - områderne må ikke udstykkes til yderligere bebyggelse.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1. Stier anlægges som vist på kortbilag 1 og 2.

5.2. Det vejsystem, der betjener område III B10 og B611 (åben/lav bebyggelse) udformes som 20 km-vej. Det er lokalplanens intention, at den lave hastighed opnås alene ved vejens karakter og udformning, således at der kun etableres bump i særlige tilfælde.

5.3. Øvrige interne veje og stier i delområder fastlægges for hver enkel storparcel i forbindelse med bebyggelsesplanen. Denne del af vejnettet skal ligeledes udformes til

lav hastighed, og bump skal så vidt muligt undgås.

5.4. Der etableres ny adgangsvej, af dimension som boligvej, fra Svendsagervej til betjening af delområderne III B10 og III B11.

5.5. Den første rundkørsel på Bjerregårds Allé, regnet fra Svendsagervej, skal dimensioneres så busser kan bruge den til at vende i.

5.6. Udlæg af parkeringspladser skal godkendes i henhold til vedtægter for Odense Kommunes Parkeringsfond.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under ét ved ny bebyggelse.

6.2. I B-områderne må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for hvert enkelt delområde eller for den enkelte ejendom. I område IIIB11 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

6.3. For storparcellerne B1 - B9 skal der udarbejdes en bebyggelsesplan, der viser de enkelte bygningers placering, herunder byggezoner, den påtænkte terrænregulering samt udformning af parkerings-, adgangs- og fællesarealer, herunder beplantning.

Bebyggelsesplanerne skal godkendes af byrådet og tinglyses på områderne. Godkendelsen skal ske inden udstedelse af byggetilladelse.

6.4.

- I område III B1 kan bebyggelsen opføres i 1 til 3 etager. Mod Bjerregårds Allé skal bebyggelsen have en sammenhængende karakter og opføres i 2-3 etager.
- I område III B2 kan bebyggelsen opføres i 1 til 1½ etage.
- I område III B3 kan bebyggelsen opføres i 1 til 1½ etage.
- I område III B4 kan bebyggelsen opføres i 1 til 3 etager. Mod Bjerregårds Allé skal

bebyggelsen have en sammenhængende karakter og opføres i 2-3 etager.

- I område III B5 skal bebyggelsen opføres som punkthuse omkring et centralt friareal i visuel sammenhæng med kvarterparken (III F1). Bebyggelsen skal opføres i 3 - 3 ½ etage.
- I område III B6 skal bebyggelsen opføres i 1 til 2 etager. Mod Bjerggårdsløkken skal bebyggelsen have en sammenhængende karakter og opføres i min. 1½ etage.
- I område III B7 skal bebyggelsen opføres i 1 til 2 etager. Mod Bjerggårdsløkken skal bebyggelsen have en sammenhængende karakter og opføres i min. 1½ etage.
- I område III B8 skal bebyggelsen opføres i 1 til 1½ etage. Bebyggelsen skal holde afstand til Åsum Skelrende, jævnfør kortbilag 1.
- I område III B9 skal bebyggelsen opføres i 1 til 1½ etage.
- I område III B10 skal bebyggelse opføres i 1½ til 2 etager. Facadehøjden målt fra godkendt terrænkote til tagrende skal være min. 3,20 meter. Mindre dele af huset kan opføres med lavere højde.

I forbindelse med salget af hver enkelt parcel i område III B10 skal placering og omfang af bygninger (herunder carporte) godkendes af byrådet.

Bebyggelsen skal holde afstand til Åsum Skelrende, jævnfør kortbilag 1.

- I område III B11 skal bebyggelse opføres i 1 til 1½ etage.

6.5. For områderne III B1 - B9 kan bebyggelse opføres i sti- og naboskel eller nærmere disse end 2,5 m, når det sker på baggrund af en godkendt bebyggelsesplan. Afstanden til skel mod ejendomme, som ikke indgår i bebyggelsesplanen, skal være mindst 2,5 m.

6.6. Carporte og garager må max. have en højde på 2,5 m og en længde på 9 m. Carporte og garager skal placeres og udformes, således at der sikres oversigt både til siderne og bagud i forbindelse med udbakning.

6.7. I område III B1 - B9 må skure, carporte og lign. ikke opføres separat, men skal enten etableres som en del af huset eller sammenbygges med huset. Byrådet kan dog give tilladelse til opførelse af fritliggende skure, hvis disse placeres ved gavl eller i husets baghave.

6.8. I område III S1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for hver enkelt delområde eller for den enkelte ejendom.

I område III S1 kan bebyggelsen opføres i 1 til 3 etager.

6.9. Bebyggelsen i III E-områder kan ændres eller nedrives efter byrådets godkendelse. Der kan ikke ske yderligere udstykning, jævnfør punkt 4.3.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1. Bebyggelsen skal udføres i en høj arkitektonisk standard. Der må gerne eksperimenteres med utraditionelle bebyggelser. Hovedformålet er at skabe et levende og varieret boligområde, hvor hver enkelt bebyggelse har sit eget særpræg.

7.2. I områderne III B1 - III B9 skal farve- og materialevalg for ydervægge, tage osv. fastlægges i forbindelse med godkendelse af bebyggelsesplan for parcellen.

7.3. I område III B5 skal bebyggelsen opføres som punkthuse, der arkitektonisk markerer sig i forhold til friarealet og Bjerggårds Allé. Jf. illustrationsplanen, kortbilag 2.

7.4. Område III B10 udformes som en attraktiv udstykning til parcelhuse.

Der udarbejdes en udstykningsplan, hvor husene ligger ud til en åben grønning med spredte træer, som åbner sig mod H.C. Andersen Skoven jf. illustrationsplanen, kortbilag 2.

For at opnå den ønskede karakter må der ikke etableres hække eller hegn mod den fælles grønning. Afskærmning af private ud-eopholdsarealer kan tillades, hvis denne er tilbagetrukket min. 5 m fra skel mod fælles areal og ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne.

Der lægges vægt på spændende arkitektur, og hovedhuset skal (jf. pkt. 6.3.) markere sig i højden (min. 1 ½ - 2 etager og min. 3,2 m facadehøjde).

Forud for salg af den enkelte parcelhusgrund i område III B10, skal der foreligge et skitseprojekt, som viser husets udformning, materialeholdning og placering på grunden i overensstemmelse med lokalplanens principper.

7.4. Der må ikke anbringes antenner, parabolere og lign. mod offentlig vej, privat fællesvej og fælles friarealer, eller hvor de efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.5. Skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet. Skilte skal som hovedregel placeres på bygningen. Fritstående skilte



Foto fra Randers. To-etages huse omkring friareal med træer. Inspiration til område III B10



Foto fra Randers. I område III B10 skal husene være minimum 1½ etage

kan kun tillades, hvis de efter byrådets skøn ikke virker dominerende i området.

8. Ubebyggede arealer

8.1. Hegn i naboskel etableres efter Hegnslovens bestemmelser. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes min. 30 cm fra skel.

8.2. I forbindelse med den enkelte bebyggelsesplan omfattende én storparcel skal der udlægges friareal / lokalpark til leg og ophold svarende til min. 55 m² pr. bolig, dog min. 500 m².

Lokalparken skal anlægges i tilknytning til bebyggelsen eller i sammenhæng med tilgrænsende friarealer for nabobebyggelser.

Lokalparken skal anlægges, så der gives mulighed for ophold, indretning af småbørns- legeplads, boldspil-område og område for grave-klatre-hulelege. Der skal godkendes en samlet plan fælles for én eller flere stor- parceller.

8.3. Lokalparker anlægges af udstykkeren/bygherren, som beskytter og vedligeholder disse, indtil de overtages af grundejerforeningen.

Der kan, efter byrådets godkendelse, tillades opført skure i begrænset omfang, når disse er nødvendige for områdets brug som friareal.

8.4. I område III B10 og III B11 udgør grønningen delområdernes lokalpark jf. illustrationsplanen, kortbilag 2.

8.5. Kvarterparken ejes, anlægges og vedligeholdes af Odense Kommune.

8.6. Sendemaster o.lign. skal udføres med størst mulig hensyn til indpasning i området. Reflekterende materialer skal undgås. Der må ikke placeres sendemaster og lign. i F-områder og lokalparker.

9. Tekniske anlæg

9.1. Der kan etableres supplerende energiforsyning i form af sol-, jordvarme eller

lign., når dette kan ske uden gene for de omboende.

9.2. Inden for området kan afvandrings- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne mv. føres over parcellerne eller gennem loftkanaler i rækkehusene til forsyning af anden mands ejendom, dog således at ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

De hertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod retablering.

Hvor der er etableret afløbsledninger for regn- og spildevand i de fælles rekreative arealer, skal ledningsejerne uanset ejerforhold til enhver tid have uhindret adgang til ren- og vedligeholdelse af ledningerne. Retablering efter ledningsarbejder påhviler ledningsejeren.

9.3. Offentlige forsyningsvirksomheders gældende leveringsbestemmelser skal respekteres.

9.4. Der kan etableres supplerende energiforsyning i form af sol-, jordvarme eller lign., når dette kan ske uden gene for de omboende.

10. Forudsætning for ibrugtagning

10.1. Ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes Odense kommunale Fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.3. Friarealer og legeområder samt øvrige fælles opholdsarealer skal etableres og færdiggøres i takt med boligbebyggelsens ibrugtagning.

11. Grundejerforening

11.1. Der oprettes grundejerforeninger for området, når Odense Kommune forlanger det. Foreningernes vedtægter skal godkendes af Odense Byråd. De til enhver tid

værende ejere af de enkelte parceller er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningerne.

Disse skal varetage vedligeholdelse af de fælles grønne arealer, veje, stier, støj-, sikringsbæler samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.

Grundejerforeningerne er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning af foreningens opgaver. Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.

Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på de grønne fællesarealer og de private veje og stier i udstykningsområdet, såfremt dette kræves af Odense Byråd.

Grundejerforeningerne skal stå åbne for medlemskab for grundejer i de øvrige planlagte udstykninger.

12. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

12.1. Lokalplan nr. 3-394 vedtaget af Odense Byråd den 20. september 1988, ophæves inden for nærværende lokalplanområde.

12.3. Byplanvedtægt nr. 88, vedtaget af Odense Byråd den 29. juli 1976, ophæves inden for nærværende lokalplanområde.

13. 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

Lokalplanens bestemmelser

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 12 en bestemmelse om, at de i afsnittet nævnte lokalplaner ophæves inden for denne lokalplans område.

Indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at en del af bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, kan ejeren - hvis tilladelse nægtes - i henhold til § 49 i Lov om planlægning under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Godkendt til offentliggørelse.
Odense Byråd, den 10. november 2004

Lokalplanen vedtaget endeligt.
Odense Byråd, den 22. juni 2005

Anker Boye / Berith Jensen

Lokalplanens retsvirkninger trådte i kraft ved annoncering den 17. august 2005.

Anmelder:
Byplan- og Miljøafdelingen
Odense Slot
5100 Odense C
tlf. 66 13 13 72

Foranstående lokalplan nr. 3-632 for Seden Syd, etape III begæres i medfør af § 31 i planloven tinglyst på matr.nr. 10n, 25a, 26b Åsum By, Åsum og 8a, 10a, 10e, 10f, 10i, 10k, 10l, 10m, 10z, 15c, 16b, 16c, 16h, 16m, 16q, 29a, 29b, 8av, 8bv Seden By, Seden.

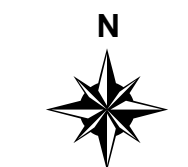
Samtidig begæres lokalplan nr. 3-394 for Seden Syd afløst på matr.nr. 10n, 25a, 26b Åsum By, Åsum og 8a, 10a, 10e, 10f, 10i, 10k, 10l, 10m, 10z, 15c, 16b, 16c, 16h, 16m, 16q, 29a, 29b, 8av Seden By, Seden.

Byplan- og Miljøafdelingen
den 25. oktober 2005
Jannik Nyrop
Souschef

Lyst og afløst som begæret 27. oktober 2005.



KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 3-632

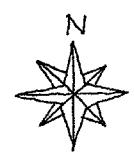
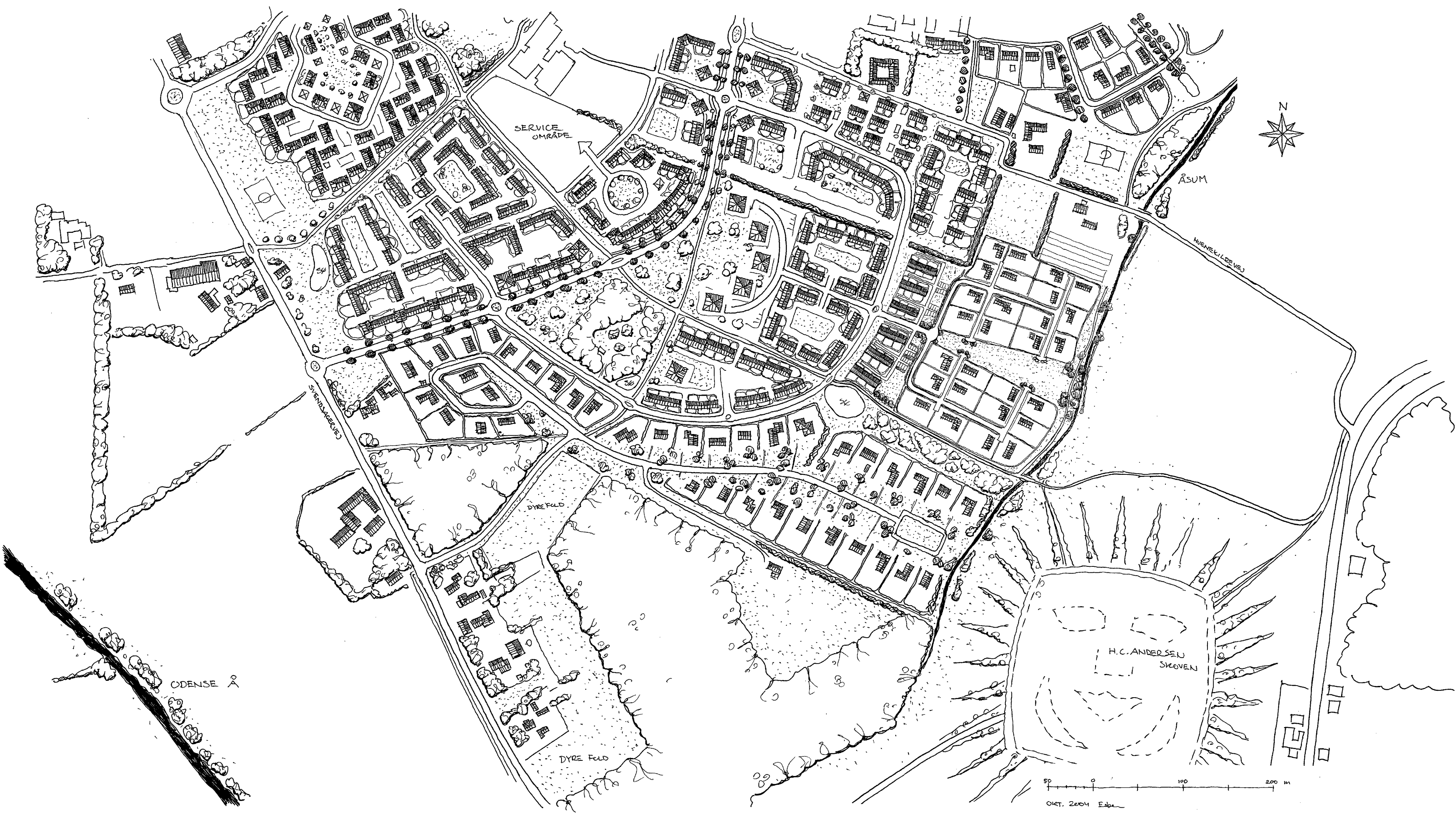


SIGNATURER:

- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- MATRIKELSKEL
- EJERLAVSGRÆNSE
- BOLIGOMRÅDER
- SERVICEOMRÅDER
- FRIAREAL
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES
- FRIHOLDT FOR BEBYGGELSE
- FRIAREAL
- SKOV
- TRACÉ FOR VEJ
- TRACÉ FOR HOVEDSTI
- TRACÉ FOR GRUSSTI

1 : 4000

MÅLFORHOLD



ILLUSTRATIONSPLAN