

LOKALPLAN NR. 5-397

For erhvervsarealer ved Svendborgvej



ODENSE KOMMUNE

Odense Magistrat. 2.Afdeling. Byplanafdelingen 1987

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge kommuneplanloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

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.

I N D H O L D

	Side
Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens bestemmelser:	
1. Lokalplanens formål	5
2. Område- og zonestatus	5
3. Områdets anvendelse	6
4. Vej- og stiforhold	7
5. Bebyggelsens omfang og placering	8
6. Ubebyggede arealer	8
7. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunen har i de sidste par år haft stor efterspørgsel efter byggemodnede erhvervsarealer.

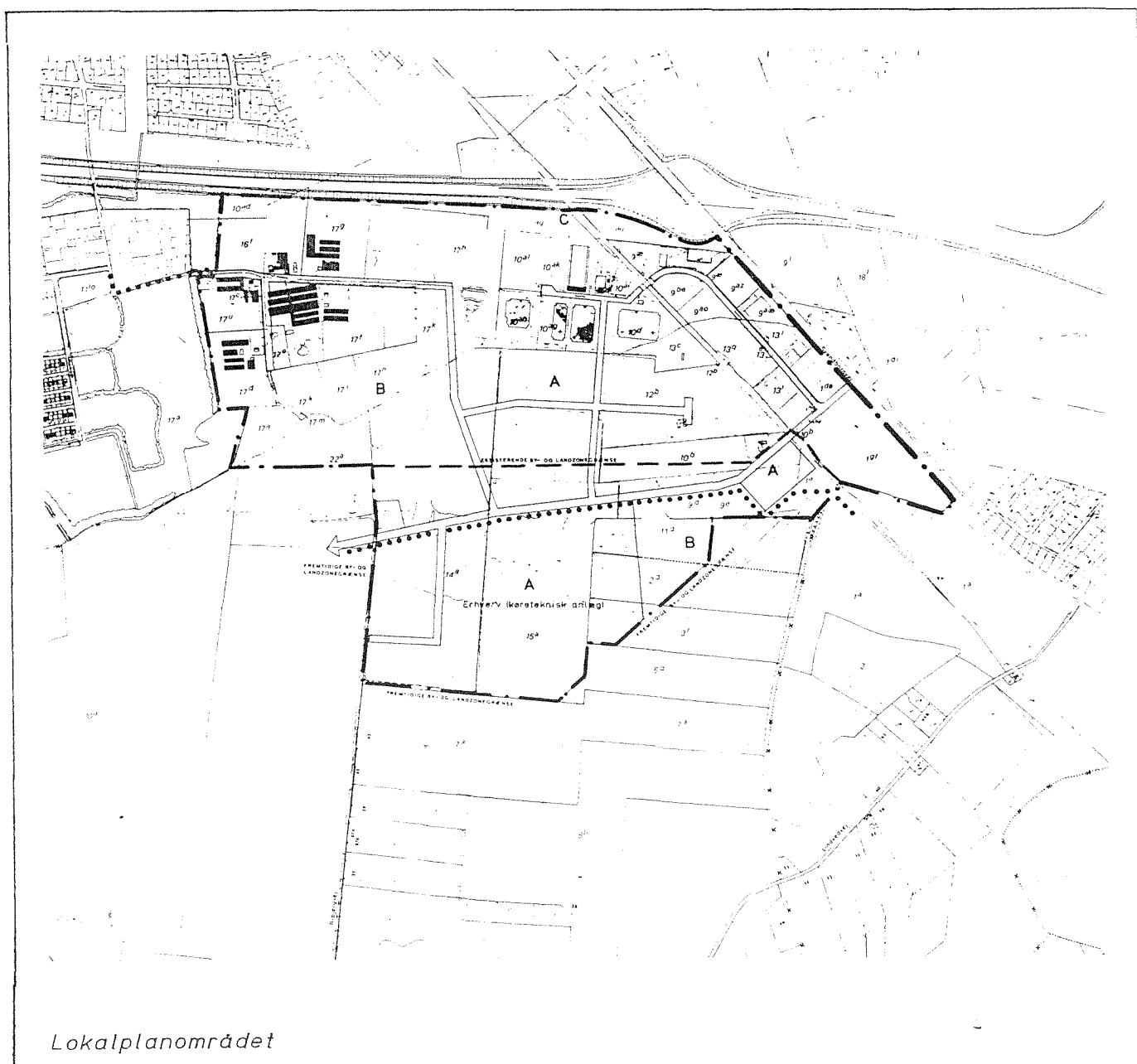
Det område, der hidtil har været satset på, er erhvervsområdet ved Højme. Området, der nu planlægges for, har en i trafikal og miljømæssig henseende god beliggenhed i lighed med arealerne ved Højme.

Erhvervsområdet, der planlægges for, er beliggende syd for motor-

vejen mellem Svendborgvej og Volderslevvej. Mod syd grænser lokalplanområdet op til bynære landskaber langs Lindved Å.

Lokalplanområdets ubebyggede arealer er på ca. 56 ha.

Der er i området planer om at opføre et køreteknisk anlæg til uddannelse af førere af motorkøretøjer (motorcykler, personbiler, busser, lastbiler og traktorer).



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området skal anvendes til erhvervsformål. Ved etablering af nyt erhvervsbyggeri må der ikke opføres bebyggelse til boliger, uanset hvilket tilhørsforhold boligen får til virksomheden.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde og bebyggelsesgrad.

Vejadgang til området skal ske fra Svendborgvej ad Rolundvej i niveau over Svendborg-Odense jernbanen. Det medfører, at den

eksisterende overkørsel over jernbanen bliver lukket.

I overensstemmelse med kommunens hovedstiplan sikres der arealer til trafiksti, som i det omfang, det kan lade sig gøre, skal anlægges i egen tracé.

I den vestlige del af området findes der et vådområde. Dette vådområde bliver sammen med planens øvrige grønne områder sikret i lokalplanen, ligesom der i planens nordlige del op mod motorvejen skal anlægges et beplantningsbælte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Odense byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.2 bestemmelser om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

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 virkeliggørelsen af planen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Området er udlagt til regionalt erhvervsområde i overensstemmelse med regionplanen.

Rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

§ 3-rammerne

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens § 3-rammer, delområderne 5.E2, 5.E4 og 5.F9.

For områderne 5.E2 og 5.E4 gælder følgende bestemmelser:

- Områderne skal anvendes til erhvervsformål.
Områderne må kun anvendes til industri, værksteds- og oplagsvirksomheder.
Endvidere kan områderne anvendes til forretningsvirksomhed, der enten har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Der kan opføres enkelte boliger, når de har tilknytning til virksomheden.
- Områderne skal overvejende anvendes til virksomheder med stort behov for sporadgang.
- Bebyggelsen må ikke opføres højere end 12 m.
Skorstene og mindre bygningsdele kan dog opføres i større højde.
Hvis det er nødvendigt af hensyn til virksomhedernes drift, kan højden på enkelte bygninger øges til 15 m.
I områderne må højst 50% af den enkelte grund bebygges, og bygningernes rumfang må højst være 3 m³ pr. m² grundareal. Rumfang af bygninger beregnes af den del, der er over færdigt terræn, herunder kviste, fremspring, skorstene m.v.
- Der skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 5% af grundarealet.
- I område 5.E2 skal der udføres beplantningsbælte til afskærmning mod motorvejen.
- Område 5.E4 skal overføres til byzone.

For område 5.F9 gælder følgende bestemmelser:

- Området skal anvendes til friareal.
- Inden for området må kun opføres de bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse og drift som friareal.
- Der skal sikres et trafiksikert net af stier.

Kommuneplanen

Kommunens erhvervspolitiske målsætning er blandt andet at sikre virksomhederne de nødvendige erhvervsarealer, der lever op til gældende krav om miljøsikring. De udspil, kommunen kan komme med for at yde sit bidrag til en positiv udvikling af det lokale erhvervsliv, skal holde sig inden for kommunalfuldmagtens rammer. Gennem den fysiske planlægning sørger kommunen for velegnede arealer til erhverv, trafiksystem og forsyningsledninger.

I kommuneplanen er der foreslået, at erhvervsområdet syd for Hjaltese udvides med ca. 25 ha mod syd i landzonen.

Det vil herved være muligt bedre at gøre brug af en ny vejadgang fra Svendborgvej med mulighed for eventuel senere tilslutning til Volderslevvej. På længere sigt er der mulighed for en yderligere udvidelse af erhvervsarealerne mod syd ved at inddrage landzonearealer til byzone.

Vej- og stiforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Svendborgvej ad Rolundvej. Krydsning med jernbanen Svendborg-Odense forudsættes at ske i niveau.

Ved den nye vejadgangs etablering forudsættes Rolundvej lukket ved den eksisterende krydsning af nævnte jernbane.

Svendborgvej har tilslutning til motorvejen.

Det nye vejanlæg i området skal udlægges og anlægges på en måde, der forudsætter, at adgangsvejen senere kan føres frem til tilslutning til Volderslevvej, der har tilslutning til motorvejen, således at hele erhvervsområdet på længere sigt kan betjene sig af to vejtilslutninger til motorvejen.

Der anlægges stiforbindelse gennem området.

Stierne tilsluttes mod nord hovedstinetet ved en stibro over motorvejen, og mod syd forudsættes stien på et senere tidspunkt at blive ført videre langs jernbanen til Lindvedvej. I kommuneplanen og i lokalplan nr. 26-353 er vejene Sommerfuglevej og Torpgårdvej forudsat at skulle vejbetjene de tilgrænsende boligområder. Torpgårdvej skal på strækningen mellem erhvervsområdet og Sommerfuglevej anvendes til gang- og cykelsti, når ny vejadgang for erhvervsområdet er anlagt med tilslutning til Svendborgvej.

Fredningsforhold

En del af lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens åbeskyttelseslinier.

Byggeri, terrænændringer m.v. kræver derfor tilladelse fra Fredningsnævnet, med mindre Skov- og Naturstyrelsen ophæver åbeskyttelseslinien inden for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Støj

Områdets størrelse samt beliggenhed op til et stort vejanlæg, mo-

torvej mod nord, hovedlandeveje mod øst og vest og mod syd til landzone bevirker, at området har en god beliggenhed i støjmæssig henseende. Det eksterne støjniiveau fra virksomhederne er dog forudsat ikke at overstige 70/70/70 dB(A).

Virksomhedernes eksterne støjniiveau må i omliggende boligområder ikke overstige 45/40/35 dB(A).

Luftforurening

Nord og vest for området ligger der store boligområder, og derfor må der ikke drives virksomheder, som giver anledning til luftforurening.

Teknisk forsyning

Elforsyningen varetages af DHE. Fjernvarmeforsyningen varetages af Odense kommunale Fjernvarmeforsyning, og vandforsyningen af Odense kommunale Vandforsyning.

Odense kommunale Vandforsyning har en produktionsboring og en boring til en automatisk overvågning af grundvandstanden i området. Begge boringer er beliggende ved Lindved Å, 50 m fra arealer udlagt til erhvervsformål.

Bebyggelse nær disse boringer skal godkendes efter miljøloven.

Kollektiv trafik

Området betjenes af Odense Bytrafiks linie 2, der kører ad Svendborgvej.

Bytrafikken undersøger mulighederne for at føre en bus ind i området ved Sommerfuglevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte lokalplanområde.

1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål
at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til erhvervsformål,
at overføre arealer fra landzone til byzone,
at udlægge arealer til veje, stier, grønne områder og afskærmningsbælter,
at fastlægge rammer for bebyggelsens omfang og placering samt karakteren af de ubebyggede arealers anvendelse, udformning og vedligeholdelse.

2 Område - og zonestatus

2.1

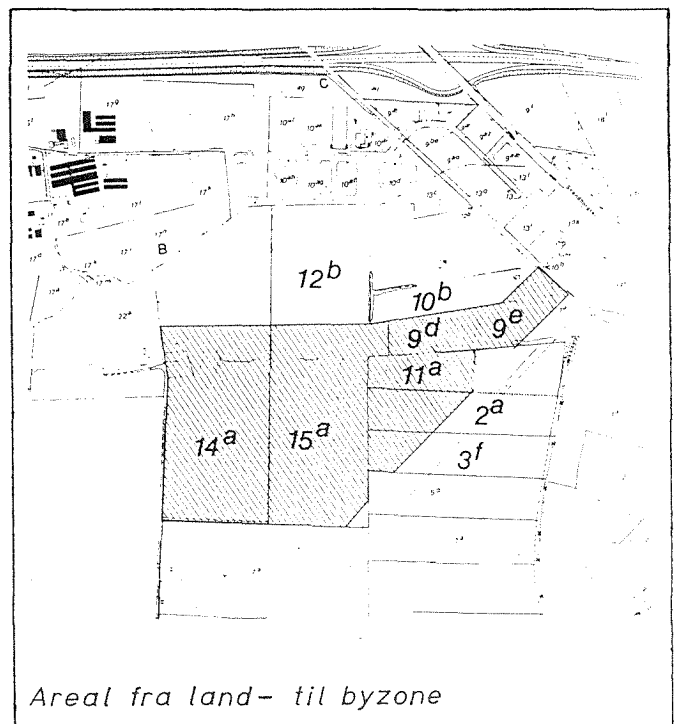
Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplet linie på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr.:

9 æ, 9 az, 9 aæ, 9 aø, 9 be, 10 d, 10 ad, 10 af, 10 ag, 10 ah, 10 ai, 10 ak, 10 al, 16 f, 17 c, 17 d, 17 e, 17 f, 17 g, 17 h, 17 i, 17 k, 17 m, 17 n, 17 u, og del af 17 a, Hjallesø by, Dalum,
 9 d, 10 b, 12 b, 13 c, 13 i, 13 l, 13 q, del af 2 a, 3 f, 9 e, 11 a, 14 a, 15 a, 22 a, Volderslev by, Stenløse,
 1 da, 1 gt, 1 hv, 1 hy og del af 1 a, Lindved Hovedgård, Stenløse samt alle parceller, der udstykes fra de nævnte ejendomme efter den 31. marts 1987.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og i landzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealer af matr. nr. 2 a, 3 f, 9 d, 9 e, 10 b, 11 a, 12 b, 14 a, 15 a, Volderslev by, Stenløse, og arealer af matr. nr. 1 a, Lindved Hovedgård, Stenløse, fra landzone til byzone.



2.3

Lokalplanen opdeles i områder som vist på kortbilaget:

- A. Erhvervsformål.
- B. Grønt område.
- C. Beplantningsbælte.

3 Områdets anvendelse

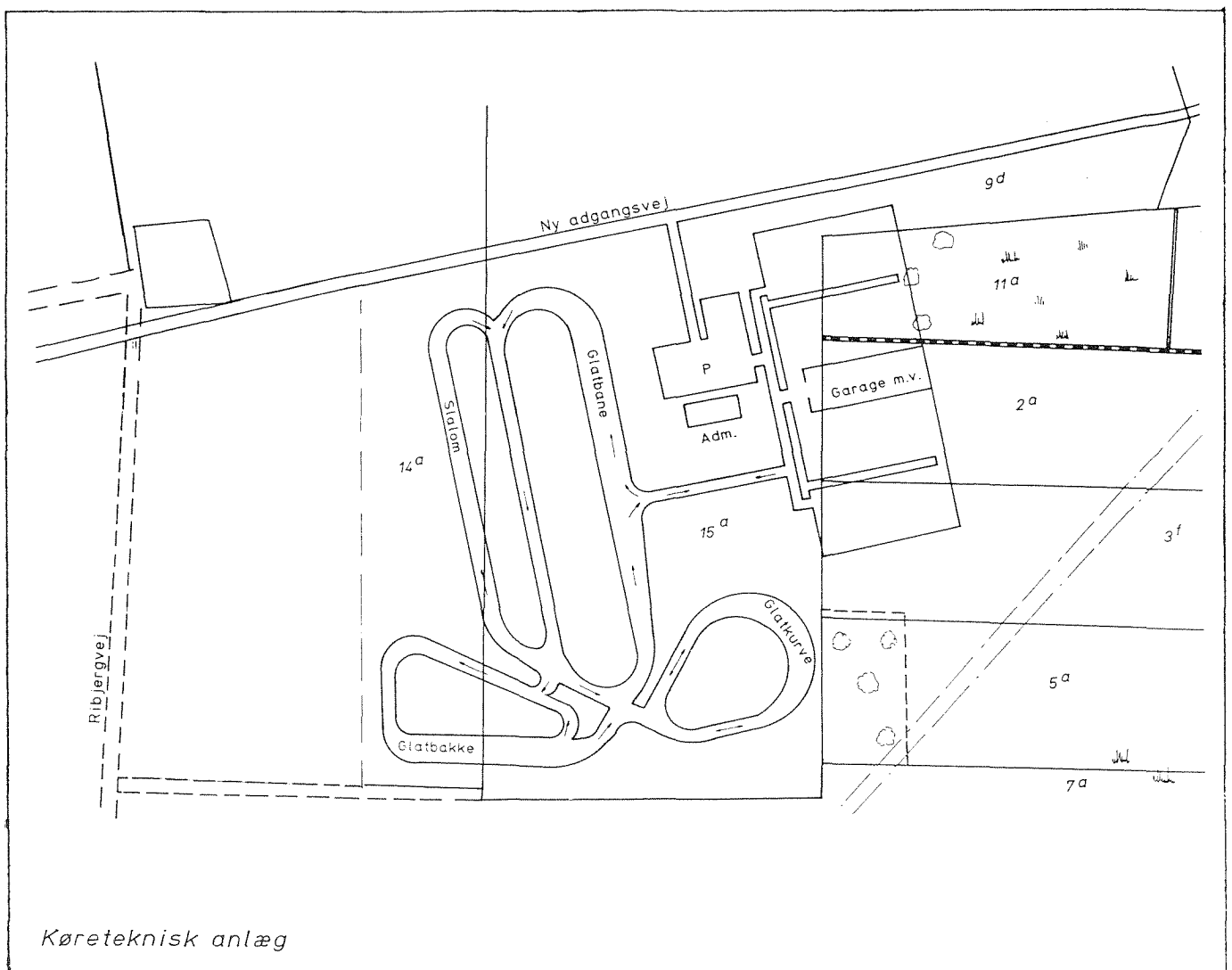
3.1

Område A må kun anvendes til erhvervsformål.

Inden for området må der kun opføres bebyggelse til industri-, værksteds- og lagervirksomhed.

Det er tilladt at indrette forretningsvirksomhed, der enten har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt hører hjemme i et erhvervsområde. Matr.nr. 15 a og del af matr.nr. 2 a, 3 f, og 14 a, alle af Volderslev by, Stenløse, skal fortrinsvis anvendes til køreteknisk anlæg og i princippet anlægges som vist på idéskitsen.

Detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer må ikke finde sted. Der må ikke opføres boliger i området.



3.2

Område B udlægges til offentligt grønt område.

En mindre del af området er omfattet af bestemmelserne i lov om naturfredning § 43, der omhandler vådområder.

Ændring af tilstanden må kun ske med tilladelse fra amtskommunen.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for området.

Der må anlægges regnvandsbassin.

4 Vej - og stiforhold

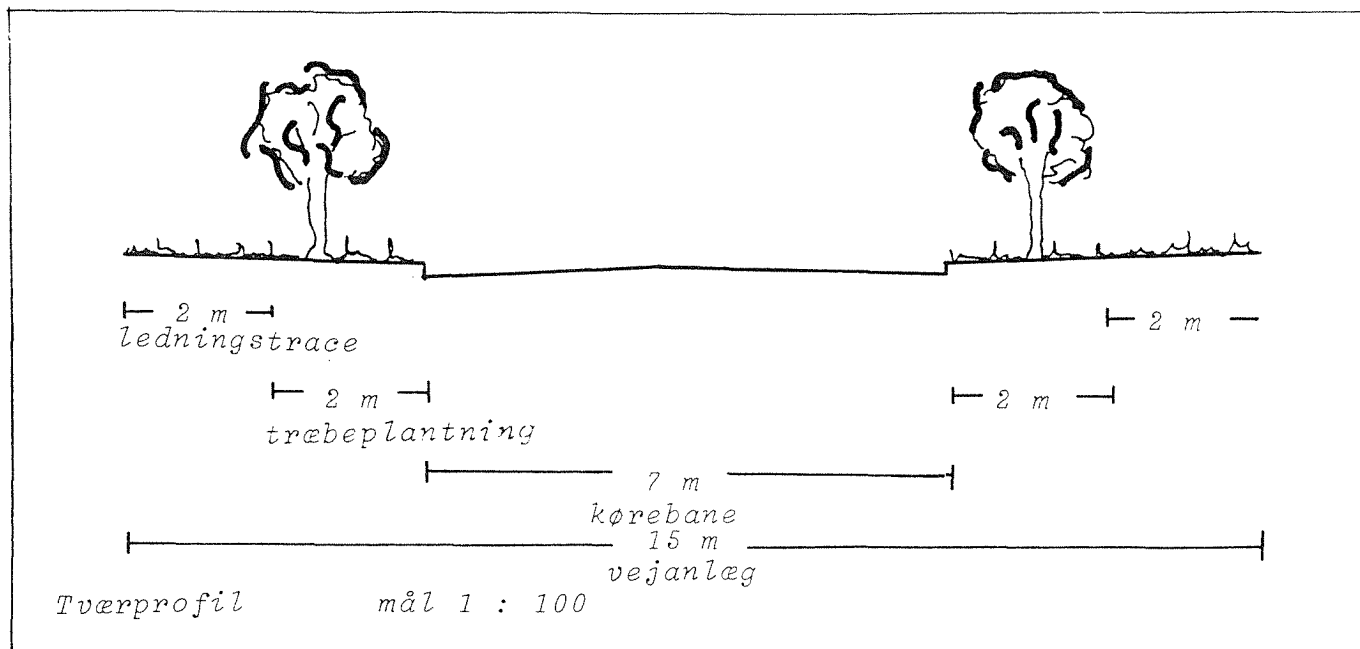
4.1

Udover de på kortbilaget viste veje, som er anlagte skal der udlægges veje i princippet som vist på kortbilaget i 15 m's bredde med 7 m kørebane og fortov i den

ene side. Fortov placeres over ledningstracé.

Hvor der er stier parallelt med vejen, anlægges ikke fortov.

x) Fodnote.



4.2

Der etableres det på kortbilag nr. 1 viste stinet.

Der udlægges areal til trafiksti med retning og beliggenhed som vist i princippet på kortbilag nr. 1.

Stien udlægges i en bredde af 7 m. Stien anlægges med fast belægning i 3 m's bredde.

Det er i princippet tilladt at etablere adgang fra stinettet til de tilstødende ejendomme. Adgangen skal dog godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Sekundære stier udlægges i 3 m's bredde med fast belægning i 1,5 m's bredde.

4.3

Langs alle veje skal der plantes træer i begge sider.

x) Fodnote:

Der er i medfør af vejlovgivningen fastlagt byggelinier og særlige adgangsbestemmelser langs hovedlandevej 40 - Knudshoved-Kolding.

Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

6.4

Ubebyggede og ubefæstede arealer skal enten tilsås med græs eller tilplantes.

2 a, 3 f, 9 d, 9 e, 10 b, 11 a, 12 b, 13 c, 13 i, 13 l, 13 q, 14 a, 15 a, 22 a, Volderslev By, Stenløse, 1 a, 1 da, 1 gt, 1 hv, 1 hy, Lindved Hovedgård, Stenløse.

Der er ikke foretaget udstykninger eller matrikulære ændringer inden for lokalplanens område efter den 31. marts 1987.

ODENSE MAGISTRAT. 2.AFDELING
Byplan/arkitektafdelingen,
den 10. november 1987.

Jørgen Boe

Indført i dagbogen for Retten i Odense
10.11.87 69027

Lyst
Hanne Wandall
ktfm.

7 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

7.1

Senest 1/2 år efter ibrugtagning skal den enkelte ejendoms ubebyggede arealer være tilplantet i overensstemmelse med stadsgartnerens afdelings anvisninger.

Forslaget vedtaget af Odense byråd, den 29.4.1987

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Odense byråd, 30.9.1987

Verner Dalskov

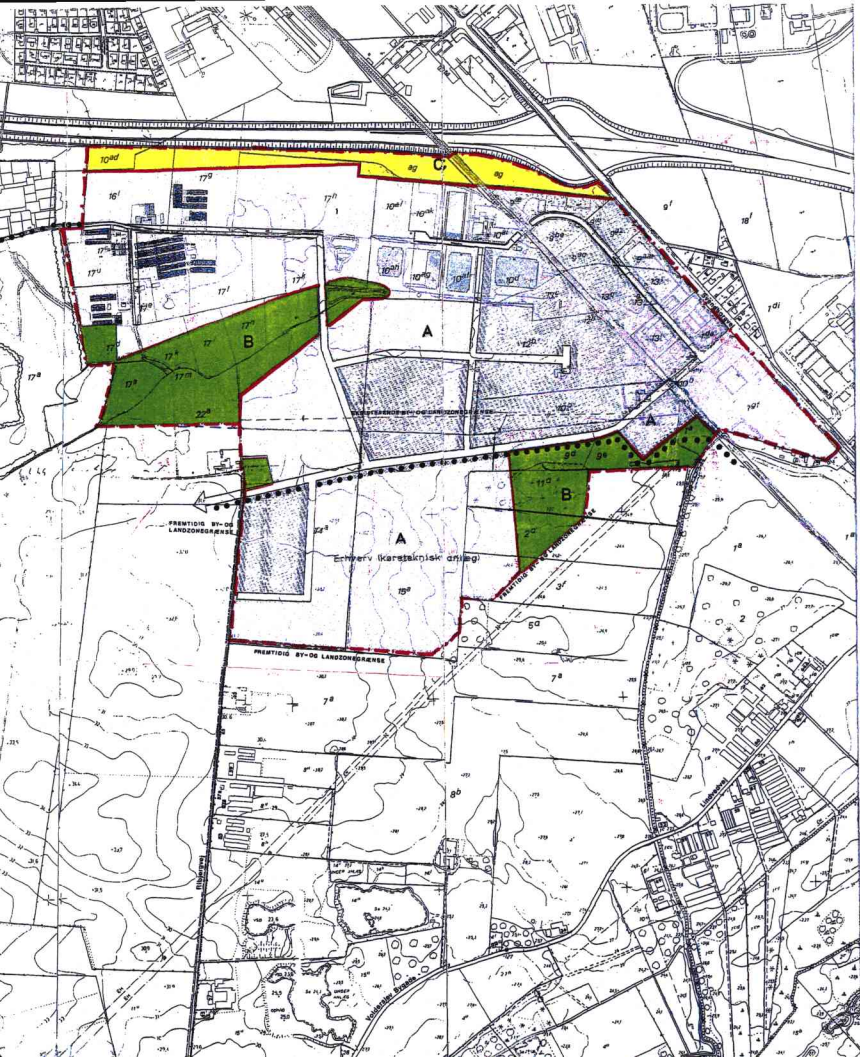
/Otto Jespersen

TINGLYSNINGSSPÅTEGNING

Anmelder:

Odense Magistrat. 2.afdeling
Byplan/arkitektafdelingen
Slottet, Odense

Foranstående lokalplan nr. 5-397 for erhvervsområdet ved Svendborgvej begæres herved i medfør af § 30, stk. 3 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) tinglyst på matr.nr. 9 æ, 9 az, 9 aæ, 9 aø, 9 be, 10 d, 10 ad, 10 af, 10 ag, 10 ah, 10 ai, 10 ak, 10 al, 16 f, 17 c, 17 d, 17 e, 17 f, 17 g, 17 h, 17 i, 17 k, 17 m, 17 n, 17 u og 17 a, Hjallesø By, Dalum,



SIGNATURER:

-  GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
-  DELOMRÅDE
-  A ERHVERVSFORMÅL
-  B GRØNT OMRÅDE
-  C BEPLANTNINGSBELTE
-  TRAFIK STI



Originaltegning i mål 1:4000

