

[Spring til indhold](#)

Lokalplanen giver mulighed for forlængelse af Energivej, samt for etablering af to nye erhvervsområder og et nyt område til kontor og service.

Erhverv ved Energivej

Byrådet vedtog den 8. oktober 2014 [kommuneplantillæg nr. 10](#) og [lokalplan nr. 5-706 Energivej](#).

Vedtagelsen betyder, at der ikke må etableres forhold, der strider imod lokalplanen.

Planerne er ændret i forhold til de forslag, der blev offentliggjort den 27. juni 2014.

Planforslag blev offentliggjort første gang den 25. oktober 2011, men på grund af indsigelse fra Naturstyrelsen, blev der efterfølgende udarbejdet nye forslag til offentliggørelse juni 2014.

Lokalplanen giver mulighed for

- Forlængelse af Energivej til Volderslevvej og sikre endnu en motorvejsadgang ved afkørsel 51.
- Nyt erhvervsområde i forlængelse af det nuværende område.
- Nyt område for kontor og service i områdets nordlige del, tæt ved eksisterende boliger og kolonihaver. Dette byggeri kan afskærme boligerne for støj fra erhvervsområdet og fra Energivej.
- Nyt erhvervsområde mod øst langs Ribjergvej i tilknytning det eksisterende område ved Energivej.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at fortsætte erhvervsudviklingen ved Energivej med attraktive erhvervsområder i den syd og sydvestlige del af Odense.

Byrådet kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne og udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Læs [lokalplanen](#)

Planen kan fås ved henvendelse til Byplan.

[Kommuneplantillægget](#) er indarbejdet i den digitale kommuneplan, se www.odense.dk/kommuneplan

Klagevejledning

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage. Se hvad retlige spørgsmål er på www.odense/klagevejledning.

Klagen skal sendes til: Odense Kommune, Byplan, Odense Slot, Nørregade 36-38, 5000 Odense C, så vidt muligt til e-mail: byudvikling.bkf@odense.dk.

Herefter videresender kommunen inden 3 uger efter klagefristens udløb klagen til Natur- og Miljøklagenævnets klageportal med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får tilsendt kopi af denne udtalelse med en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr.

Du modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra kommunen. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, du som klager får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger med dig og/eller kommunen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du som klager trækker din klage tilbage, eller du som klager i øvrigt trækker din klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at du som klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger og i denne sag altså 21. november 2014.

Klagen skal være kommunen i hænde inden for normal kontortid den 21. november, også for klager, sendt pr. e-mail. Klagen har ikke opsættende virkning, hvilket vil sige, at et byggeri eller andet ikke stoppes, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer det.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have Natur- og Klagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Lokalplan



ODENSE KOMMUNE

5-706

Energivej Erhverv



Om planlægning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en juridisk bindende plan for et afgrænset område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan. Grundejere ved således, hvilke arbejder de må gennemføre, og hvilke arbejder de kan forvente, at naboen gennemfører.

Plansystemet

Kommunernes planlægning af de fysiske omgivelser er reguleret i Lov om Planlægning. Lovens hensigt er at sikre en sammenhæng i planlægningen, at bevare byens kvaliteter og beskytte landskab og miljø. Herudover er det et særligt formål at høre offentlighedens synspunkter, inden byrådet træffer endelig beslutning om lokalplanens indhold.

I kommuneplanen skal byrådet fastlægge de overordnede rammer for planlægningen af de enkelte arealer i kommunen. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan.

Der skal altid vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Desuden skal der vedtages en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Lov om Planlægning og må ikke stride mod den overordnede planlægning, fx kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

- områdets anvendelse
- udstykninger
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- etablering af fællesanlæg

Offentlig høring

Inden en lokalplan kan vedtages skal den være fremlagt til offentlig høring i mindst 8 uger. Alle har her mulighed for at fremsætte bemærkninger til det foreslåede. Synspunkterne behandles i byrådet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Lokalplanens opbygning

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger. Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

Kortbilaget viser lokalplanens område.

Om planlægning	side 2
Om lokalplanen	side 4

REDEGØRELSE

Baggrund	side 5
Lokalplanområdet	side 5
Formål og indhold	side 7
Forhold til anden planlægning	side 7
Tilladelser fra andre myndigheder	side 12

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 17
2. Område og zonestatus	side 17
3. Anvendelse	side 17
4. Udstykning	side 17
5. Vej, sti og parkering	side 18
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 19
8. Ubebyggede arealer	side 20
9. Forudsætninger for ibrugtagen	side 21
10. Lokalplanens varige retsvirkninger	side 22
Påtegning	side 22

Kortbilag 1— Eksisterende forhold

Kortbilag 2— Fremtidige forhold

Om lokalplanen

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Odense mellem Volderslevvej mod vest og det eksisterende erhvervsområde ved Energivej mod øst.

Med lokalplanen gives mulighed for at forlænge Energivej ud til Volderslevvej. Samtidig udlægges et nyt erhvervsområde i umiddelbar forlængelse af det eksisterende erhvervsområde.

I områdets nordlige del, op mod de eksisterende boligområder, udlægges et område til kontor- og serviceerhverv. Mod øst langs Ribjergvej lægges et område til industrierhverv.

Området har i dag adgang til motorvejen via Energivej/Svendborgvej, afkørsel 50. Med forlængelsen af Energivej til Volderslevvej vil området få endnu en motorvejsadgang ved afkørsel 51. Det vil forstærke områdets attraktive placering.

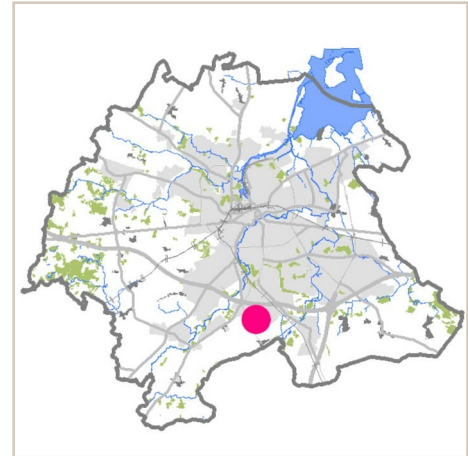
I undergrunden findes et sårbart drikkevandsreservoir. Dette tages der højde for dels ved at der vil blive stillet særlige krav til de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området dels i håndteringen af overfladevand.

Volderslevvej er en de få indfaldsveje til Odense, hvor man oplever en tydelig overgang mellem det åbne land og byen. I lokalplanen lægges der vægt på at bevare og forstærke denne overgang ved hjælp af markant beplantning placeret strategisk.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet nedenfor.



Oversigtskortet viser lokalplanens område



Lokalplanområdets placering i Odense



Indkørslen til Odense fra Volderslevvej.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold og lokalplanens forhold til anden planlægning.

Baggrund

Det er et ønske fra Odense Kommune og grundejere i erhvervsområdet omkring Energivej at få Energivej forlænget til Volderslevvej. Dermed vil det eksisterende erhvervsområde få vejadgang til to motorvejsafkørsler. Energivejs forlængelse bliver samtidig en del af den ændring i infrastrukturen i Odense SØ, som skal understøtte nyt supersygehus i Universitetsområdet.

Sammen med vejforlængelsen lokalplanlægges for et nyt erhvervsområde i forlængelse af det nuværende område. Erhvervsområdet vil være et supplement til Tietgenbyen.

Der har tidligere været offentliggjort et lokalplanforslag for området. Forslaget blev mødt af et veto fra Naturstyrelsen på grund af drikkevandsressourcerne. Dette forslag er ændret i samarbejde med styrelsen og fremsendes derfor i fornyet offentlig høring.

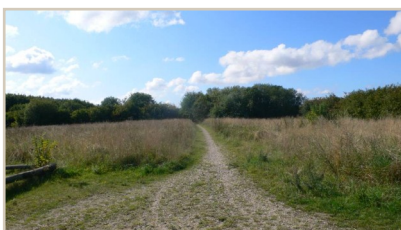
Lokalplanområdet

Eksisterende forhold

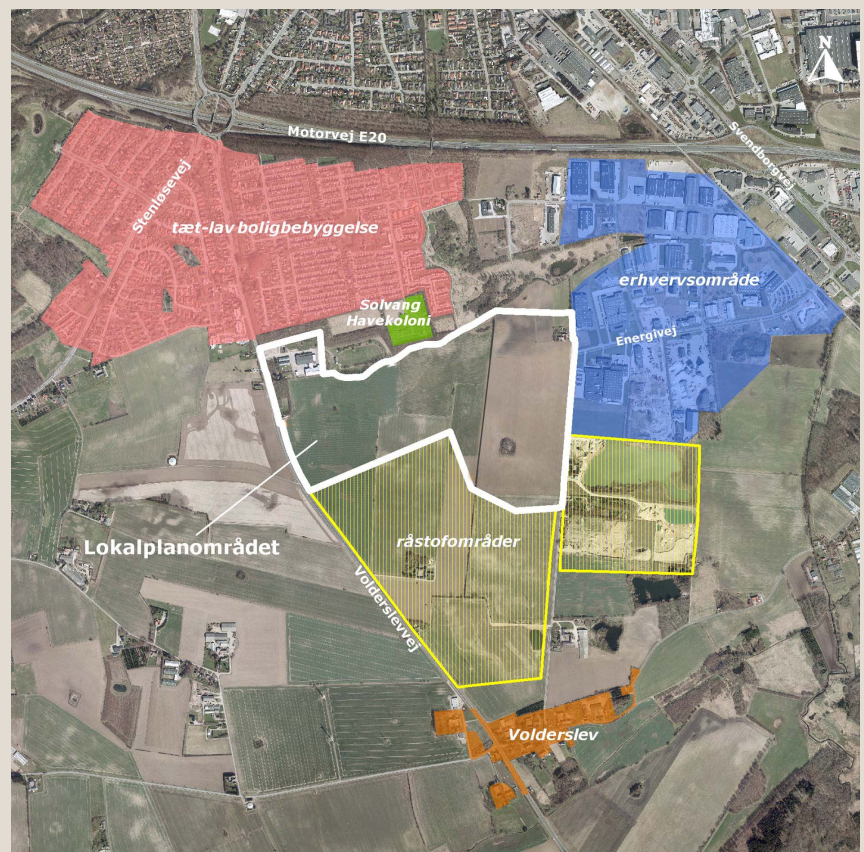
Lokalplanområdet er vist på luftfotoet side 6. De eksisterende forhold kan ligeledes ses af kortbilag 1 og omfatter et areal på ca. 56 ha.



Eksisterende erhvervsområde øst for lokalplanområdet



Friarealer nord for lokalplanområdet



Eksisterende forhold: Lokalplanområdet og naboer

Redegørelse

Området ligger syd for motorvej E20 mellem Ribjergvej og Volderslevvej. Øst for lokalplanområdet, langs Energivej, ligger et eksisterende erhvervsområde. Mod syd ligger et område, der er udpeget til råstofgravning. Mod nord grænser lokalplanområdet op til kolonihaver, tæt-lav boligbebyggelse og friarealer. En del af disse arealer består af et fredet mose- og engområde.

Lokalplanområdet består i dag hovedsageligt af et blødt kuperet terræn med opdyrkede marker, opdelt af levende hegn og et fredet dige med bevoksning. Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning opdeler endnu et dige landskabet. Digerne er nærmere beskrevet på side 16.

I områdets nordøstlige hjørne, op mod et eksisterende friareal, er landskabet meget kuperet, hvilket giver fine landskabelige værdier. Dette område støder direkte op til det beskyttede eng- og moseområde nord for lokalplanområdet.

I en lavning i lokalplanområdets sydlige del ligger en lille mose med træer. Det ca. 2.500 m² store areal er fredskov. Indenfor lokalplanområdet ligger to boliger - Ribjergvej 85 og Volderslevvej 38.

Syd for lokalplanområdet er i dag opdyrkede marker, som er udlagt til råstofindvinding i regionens råstofplan. Sydøst for lokalplanområdet udvindes råstofferne allerede.

Fremtidige forhold

I områdets nordlige del, tæt ved eksisterende boliger og kolonihaver, planlægges for kontor og service. Med dette byggeri skærmes boligerne for støj fra erhvervsområdet og fra Energivej.

Mod øst udlægges et nyt erhvervsområde langs Ribjergvej i tilknytning til det eksisterende område ved Energivej.

Ud over Energivejs forlængelse udlægges areal til fordelingsveje, som vist på kortbilag 2. Lokalplanområdet suppleres



Lokalplanområdets nordøstlige del, som det ser ud i dag med opdyrkede marker og kuperet terræn



Gård omfattet af lokalplanområdet (Ribjergvej 85)



Råstofområder sydøst for lokalplanområdet

med nødvendige serviceveje i takt med udbygningen af området.

Den nordlige del af Ribjergvej udvides som adgangsvej til det nye erhvervsområde. Den øvrige del af Ribjergvej bibeholdes som en smal vej uden gennemkørende tung trafik.

Med friarealer skabes sammenhæng med det fine kuperede landskab umiddelbart mod nordøst. Herved skabes en grøn bufferzone mellem Energivejs forlængelse og det planlagte kontor og serviceområde. Samtidig skabes et grønt rum omkring den kommende rekreative sti, som skal forbinde boligområderne med den lille fredskov og med landskabet syd for lokalplanområdet. Dette landskab er udpeget til grusgravning. Når grusgravningen er ophørt, vil gravene kunne reetableres som et rekreativt landskab, hvis det fastsættes i fremtidige gravetilladelser.

I de grønne områder etableres 3 forsinkelsesbassiner til regnvand. Bassinerne udformes som landskabeligt indpassede søer.

På et øst-vestgående højdedrag langs Energivejs forlængelse skal der beplantes tæt. Herved understreges områdets landskabelige træk og den tydelige klare grænse mellem byen og land, som findes i dag, fastholdes, dog med en ny placering.

Langs byggefelter, der støder op mod lokalplanområdets nordlige og sydlige grænser, skal plantes læhegn. Derved skærmes kommende bygninger i erhvervsområdet så de ikke kan ses fra boligområdet og eller fra vejene sydfra.

Formål og indhold

Området udlægges til industriområde, kontor/service samt friarealer. Butikker må kun opføres i sammenhæng med den pågældende virksomhed for salg af egne produkter. Der må ikke opføres boliger i området.

Der skal tages hensyn til underliggende drikkevandsinteresser.

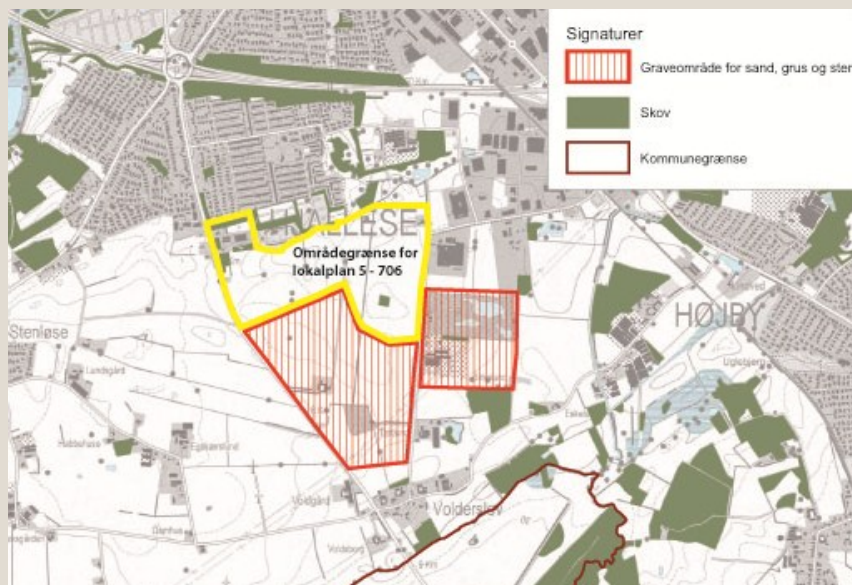
Der udlægges areal til forlængelse af Energivej ud til Volderslevvej.

Forhold til anden planlægning

Råstofplan 2012 for Region Syddanmark

Regionsrådet i Region Syddanmark har vedtaget råstofplanen for perioden 2008 – 2020. Råstofplanen er en plantype, der er fastlagt i Råstofloven i forbindelse med kommunalreformen. Råstofplanen er en plan for den fremtidige indvinding af - fortrinsvis - ler, sand, grus og sten.

Redegørelse



Kortbilag fra "Råstofplan 2012" over området syd for lokalplanområdet

Som det ses af illustrationen ovenfor grænser graveområdet op til den sydlige del af lokalplanområdet. Det kan give mulighed for rekreative landskaber efter endt grusgravning.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen implementerer kommuneplanens hovedstruktur, der siger, at Energivejs forlængelse skal fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området.

Området ligger syd for boligområdet Torpegården i forstaden Hjallese adskilt af to friarealer og vest for de udbyggede erhvervsområder ved Energivej. Der er således tale om erhvervsområder med sammenhæng med den eksisterende bystruktur.

Området har været udlagt til erhverv i kommuneplanen siden 1993. Det eksisterende erhvervsområde ved Energivej er nu fuldt udbygget. Odense Kommune ønsker derfor at fortsætte erhvervsudviklingen ved Energivej ved at udbygge de udlagte erhvervsområder for at kunne tilbyde attraktive moderne erhvervsområder i den syd og sydvestlige del af Odense. Odense Kommune har ingen ledige byggemodnede erhvervsområder langs motorvejen syd og vest for byen. De eneste ledige byggemodnede erhvervsarealer ligger i Tietgenbyen i den østlige del af kommunen.

Samtidig er udlægget til erhvervsområdet dog i konflikt med den del af kommuneplanen, der handler om beskyttelse af grundvandet, idet erhvervsområdet er udlagt inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Derfor er erhvervsarealerne gennem et kommuneplantillæg reduceret i forhold til den eksisterende kommuneplan. Lokalplanen tager desuden hensyn til områdets særlige betydning for drikkevandsinteresserne, jf. side 14 om grund- og drikkevandsinteresser og miljøforhold.

Mindre dele af området er i forhold til klimatilpasning registreret med risiko for oversvømmelse. Dette håndteres ved lokalplanens udlæg af forsinkelingsbassiner til regnvand.

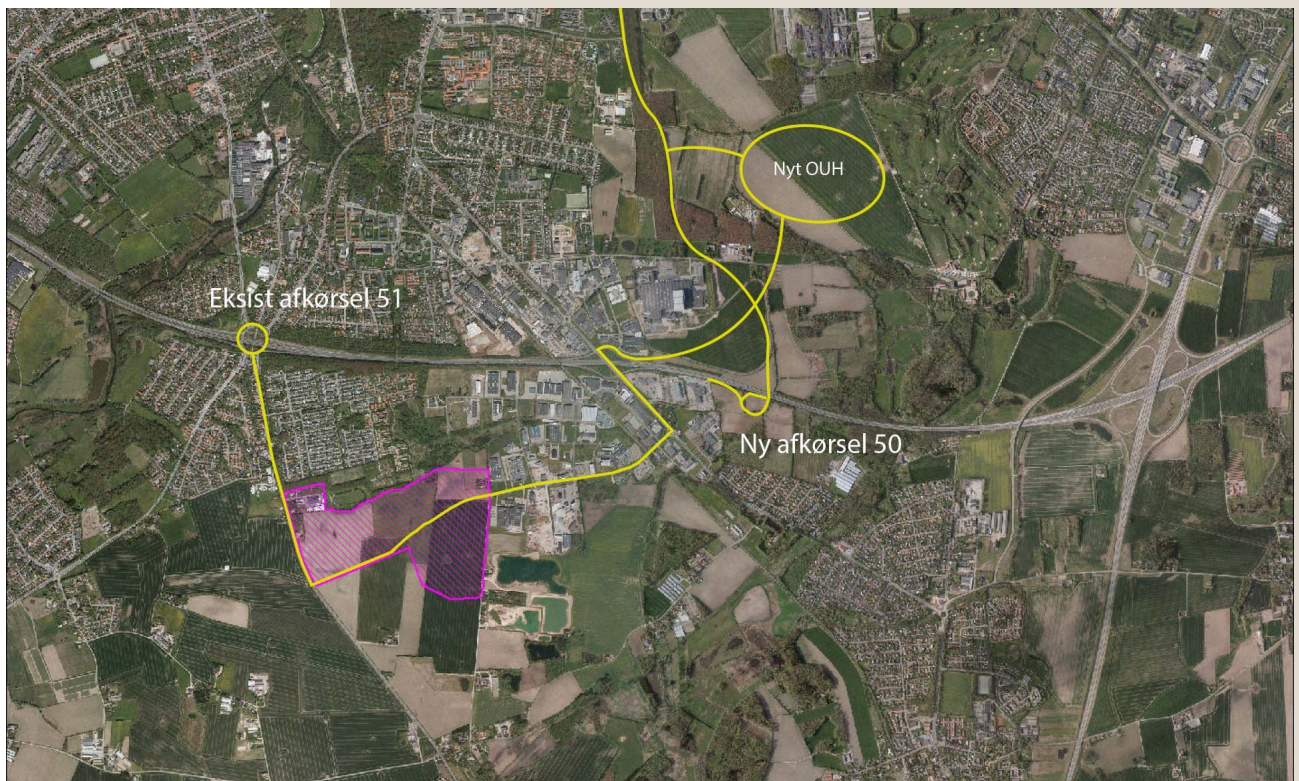
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen der ændrer på arealfordelingen og udlægger friarealer. Dette sker for at tage hensyn til områdets drikkevandsressourcer.

Trafikstruktur

Lokalplanområdet ligger ud til Volderslevvej, der er en overordnet statsvej med direkte tilslutning til motorvejen E20. Energivejs forlængelse, som vil blive stamvejen igennem lokalplanområdet vil forbinde Energivej til Volderslevvej. Energivej bliver herefter ny fordelingsvej mellem de overordnede veje Volderslevvej og Svendborgvej.

Der er i Folketinget vedtaget en udvidelse af motorvejen fra 4 til 6 spor og afsat penge til projektet. I forbindelse med denne udvidelse vil afkørselsramperne for afkørsel 50 blive flyttet mod øst. Afkørslen vil komme til at betjene Munkebjergvejs forlængelse, i stedet for som i dag Svendborgvej. Byggeriet af den nye afkørsel forventes at gå i gang i sommeren 2014 og stå endeligt færdig i 2016.

Munkebjergvejs forlængelse sker for at etablere vejadgang mellem ny motorvejsafkørsel 50 til nyt hospitalsområde og videre ind til Odense by. Munkebjergvejs forlængelses forventes at stå færdig sommeren 2015.



Med Energivejs forlængelse får erhvervsområdet mellem Volderslevvej og Svendborgvej to motorvejsadgange i umiddelbar nærhed. Energivej er en del af den fremtidige vejstruktur til betjening af Nyt Odense Universitets Hospital.

Redegørelse

Energivejs tilslutning til Volderslevvej vil betyde at en del af den vestgående erhvervstrafik fra både eksisterende og kommende erhvervsområde kommer til at ske via Energivej. Hermed aflastes den nye motorvejsforlængelse 50 for en del tung trafik, hvilket er hensigtsmæssigt i forhold til trafikken frem og tilbage til det kommende nye regionale sygehus nord for motorvejen ved forlængelse 50. Hvis Energivej ikke bliver forlænget til Volderslevvej skulle samtlige lastbiler på motorvejen ved forlængelse 50.

Selve planlægningen af Energivejs forlængelse sker kun overordnet med denne lokalplan. Den overordnede vejføring er fastlagt i lokalplanen men vil blive nærmere planlagt i et senere besluttet vejprojekt. Der er dermed heller ikke endnu fastlagt tidsplan for etableringen af Energivejs forlængelse.

Vej- og stiplanlægning

Ud over Energivejs forlængelse udlægges areal til en ny fordelingsvej, som skal betjene kontor- og serviceområdet. Den del af Ribjergvej, der ligger inden for lokalplanområdet, udvides, så den kan bruges som adgangsvej til det nye erhvervsområde. Det skal sikres, at Ribjergvej ikke vil blive brugt som gennemkørselsvej for tung trafik. Lokalplanområdet suppleres endvidere med nødvendige serviceveje i takt med udbygningen af området.

Den eksisterende cykel- og gangsti langs Energivej skal fortsætte langs Energivejs forlængelse til Volderslevvej. Stien bliver med belysning.

Langs den nye fordelingsvej og langs Ribjergvejs nordlige del skal der ligeledes anlægges kombineret cykel- og gangsti, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanområdet suppleres herudover med en rekreativ sti, der vil forbinde boligområdet og friarealerne nord for lokalplanområdet med det åbne land syd for.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Miljøpolitik

Odense Kommunes Miljøpolitik 2012—Bæredygtige Sammen— har som mål at Odense løftes til en bæredygtig by hvor bæredygtighed ses i en helhed af miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed.

Med denne lokalplan understøttes kommunens erhvervsudvikling og udvikling af den overordnede infrastruktur, samtidig med de størst mulige hensyn til de underliggende grundvandsressourcer.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Odense Kommunes vurdering, at lokalplanen kan have indvirkning på Faaborg-Midtfyns Kommune i forhold til drikkevand.

Kollektiv trafik

Fynbus betjener området med bybusser og regionalbusser på Svendborgvej og Volderslevvej.

Forsyning

Lokalplanområdet forventes varmforsynet med kollektiv varmforsyning. Valget af forsyningsform afgøres af Odense Kommune gennem godkendelse af et projektforslag efter Varmeforsyningsloven. Der kan suppleres med alternativ energiproduktion i form af solceller efter regler fastsat af Odense Kommune. Der bør ikke suppleres med alternative varmekilder i områder, der forventes kollektivt forsynet.

Regnvandet skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. Området er i dag ikke omfattet af Odense Kommunes Spildevandsplan, hvorfor der vil skulle laves et tillæg til denne. Området forventes separatkloakeret, og derfor skal spildevand og regnvand separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt at nedsive regnvand. Miljømyndigheden kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Da området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, kan tilladelsen som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt, og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Belysningsplan for Odense Kommune

Belysningen inden for lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med retningslinjerne i Belysningsplan for Odense Kommune.

For Energivejs forlængelse lægges vægt på at vælge energieffektive vejbelysningsarmaturer som f.eks. højtryksnatriumlys-kilder. Master skal opføres i en højde på 5-8 m.

For øvrige veje i lokalplanen lægges vægt på at vælge energieffektive vejbelysningsarmaturer, som udsender et varmt hvidt lys som f.eks. metalhalogen (HIT/HIE) eller kompaktlysrør. Master skal opføres i en højde på 5-8 m.

Stier, der på kortbilag 2 er vist som hovedstier, skal belyses med energieffektive parkarmaturer, som udsender et varmt hvidt lys, f.eks. metalhalogen (HIT/HIE) eller kompaktlysrør. Lyspunktshøjden skal være behagelig for fodgængere. Master

Redegørelse

må opføres i en højde på max. 4 m.

Tilladelser fra andre myndigheder

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Ud fra screeningen er det besluttet, at planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Odense Kommune har ved screeningen udpeget konsekvenserne for støj samt drikkevand som emner til nærmere belysning i miljøvurderingen.

"Miljørapport for lokalplan 5-706 Energivej, Erhverv" kan ses ved henvendelse til Odense Kommune, Byplan.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser og det meste af arealet er samtidig nitratfølsomt indvindingsområde, hvor staten har vurderet, at den naturlige beskyttelse mod forurening af grundvandet er lille.

Området ligger samtidig inden for 25-års indvindingsoplandet til Vandcenter Syds kildeplads til Dalumværket, og ganske tæt på 25 års indvindingsoplandet til Vandcenter Syds kildeplads til Lindvedværket. Begge kildepladser er vigtige for vandforsyningen af Odense Kommunes borgere. Derfor må der ikke placeres virksomheder i området, hvis aktiviteter kan true grundvandet, enten under drift eller ved uheld.

Grundvandsinteresserne vil primært skulle sikres via miljølovgivningen. Der kan stilles skærpede vilkår i tilladelser og godkendelser for at sikre grundvandet, hvis Odense Kommune konkret vurderer, at det er nødvendigt af hensyn til grundvandsinteresserne. Der kan generelt forventes forbud mod oplagring af kemikalier, opløsningsmidler, olieprodukter og lignende.

Lokalplanen sikrer, at den fremtidige anvendelse bliver mindre grundvandstruende end det, den hidtidige planlægning muliggør. På den baggrund anses det ikke for relevant med en fuld redegørelse for hele kommunen.

Vejdirektoratet

Vejdirektoratet er myndighed på Volderslevvej og lokalplanens realisering med hensyn til forlængelse af Energivej med tilslutning til Volderslevvej er afhængig af tilladelse fra Vejdirektoratet. Lokalplanen er udarbejdet i dialog med direktoratet, her-

under placeringen af Energivejs tilslutning til Volderslevvej.

Der er i henhold til Lov om Offentlige Veje, (Vejloven) § 34 tinglyst byggelinjer langs Volderslevvej, og i henhold til lovens § 72-74 er der fastsat særlige adgangsbestemmelser. Såfremt der skal ske ændring af adgangsbestemmelserne kræver dette dispensation, jf. Vejlovens § 80.

I dialogen med Vejdirektoratet om lokalplanen er der bestemmelser i lokalplanen, som er forhandlet iht. Planlovens § 19, stk 3. Det er bestemmelser, der tilgodeser forholdene på Volderslevvej. Det betyder, at Vejdirektoratet skal høres på ny, hvis der evt. sker ændringer eller gives dispensationer fra lokalplanens §§ 7.2 - 7.3 - 7.4 - 7.5 - 7.7 - 8.1 - 8.6 - 9.3.

Virksomhedsstøj

Efter en konkret vurdering Odense Kommune har vurderet, at de eksisterende virksomheder nær lokalplanområdet og i området næppe vil overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i K- og E-områderne.

Der ligger 2 eksisterende boliger i lokalplanområdet. For disse to boliger er de vejledende støjgrænser noget lavere end for K- og E-områderne i øvrigt. Noget tilsvarende gælder for boligområdet og kolonihaveområdet mod nord.

Beregninger viser, at det for nye virksomheder i lokalplanområdet sandsynligvis vil være hensynet til de forholdsvis lave støjgrænser for eksisterende boliger og/eller for kolonihaverne, som sætter grænsen for, hvor meget støj virksomhederne må udsende. Virksomhederne vil derfor næppe kunne udnytte de forholdsvis høje støjgrænser for kontor- og serviceområdet og for industriområdet fuldt ud.

Odense Kommune anbefaler virksomhederne at tage højde for dette allerede i projekteringsfasen. En virksomhed kan for eksempel placere sine støjklender således, at virksomhedens egen bygning fungerer som støjskærm i retning mod de nærmeste boliger. Hvis en virksomhed har behov for at få tilkørt og aflæsset varer om natten (kl. 22-7), bør den på forhånd sikre sig, at støjbidraget fra lastbilen og fra selve aflæsningen ikke overskrider den vejledende støjgrænse for natperioden ved boliger eller kolonihaver.

Vejtrafikstøj

Planlægningsgrænsen for vejtrafikstøj udendørs ved kontorbygninger og lignende er $L_{den} = 63 \text{ dB(A)}$. Odense Kommune har undersøgt, hvordan lokalplanområdet vil blive belastet med støj fra vejtrafik indenfor en 10-års horisont. Beregningerne viser, at nærmere end 110 m fra Volderslevvejs midte, er der risiko for, at planlægningsgrænsen overskrides ud for øverste etage. I sådanne tilfælde skal det på forhånd ved beregning være påvist, at grænseværdien overholdes. Bygning-

Redegørelse

gernes indbyrdes placering eller en særlig placering af vinduesåbninger kan være medvirkende til at sikre dette krav opfyldt. Facadeafskærmning tillades ikke.

Forurennet jord

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet standses, og Odense Kommune skal underrettes. Arbejdet kan genoptages, når regionen og kommunen i fællesskab har vurderet, på hvilke vilkår projektet kan fortsætte.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven §3 omfatter enge, moser, overdrev og heder større end 2.500 m² samt søer større end 100 m² og udpegede vandløb. Naturarealerne er beskyttet mod ændring i tilstanden – f.eks. opførelse af byggeri eller plantning af skov.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger et moseområde, som er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Med lokalplanens udlæg af friareal umiddelbart op til, understøttes muligheden for øget biodiversitet i mosen.

Fredskov

Et mindre areal (2500 m²) inden for lokalplanområdet er pålagt fredskovspligt. Ejer af området har til enhver tid pligt til at anvende et fredskovsareal til skovbrugsformål. Naturstyrelsen Fyn er myndighed på fredskove.

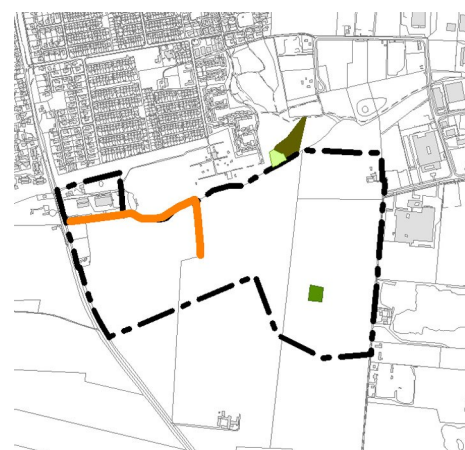
Diger

Der er 2 beskyttede diger indenfor lokalplanområdet. Se illustrationen og kortbilag 1.

Mod nord afgrænses området af et stort og markant dige og en dyb grøft. Diget udgør et ejerlavsdige og sognedige mellem Volderslev By og Hjallesø By. Sogne- og ejerlavsdiger er strukturer, der er 1000 år eller mere, og som derfor tillægges særlig høj kulturhistorisk værdi. Diget løber langs den nordlige grænse af lokalplanområdet, men er kun registreret og beskyttet på den vestligste halvdel.

Det nord/sydgående dige er et markant jorddige, 2 m bredt og fra 1,0 m til 1,30 m i højden. Diget er et udskiftningsdige, fremkommet ved udskiftningen af Volderslev i 1786 og er meget velbevaret.

For at sikre digernes kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier bedst muligt, udlægger lokalplanen grønne bæltter langs digerne, der kan beplantes. Langs digerne kan der udlægges areal til rekreative stier gennem lokalplanområdet.



Indenfor lokalplanområdet ligger 2 beskyttede diger (vist med orange signatur). I den sydlige del af lokalplanområdet ligger en fredskov. (grøn signatur).

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger et mose- og engområde, som er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven.

For at beskytte digerne bedst mulig, må der ikke bebygges umiddelbart op af digerne.

Habitatart-bekendtgørelsen

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanforslaget ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Museumsloven

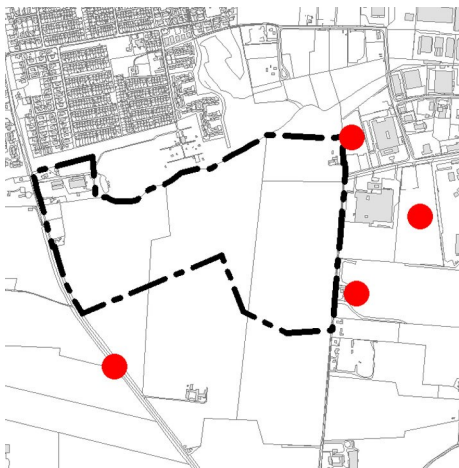
I umiddelbar nærhed til lokalplanområdet er der tidligere fundet fortidsminder, som det ses af illustrationen.

Foruden de allerede erkendte lokaliteter i lokalplanområdets randområder er det forventeligt, at der kan være fortidsminder, der vil kræve udgravning eller friholdelse forud for anlægsarbejdet.

Odense Bys Museer anbefaler, at hele arealet forundersøges forud for opstarten af projektet. Der vil eventuelt være basis for at inddrage dele af de kulturhistoriske fortællinger i det nye erhvervsområde. Odense Bys Museums medarbejdere kan bidrage med idéer på baggrund af projektets resultater.

Det er vigtigt at foretage forundersøgelserne så tidligt i processen som muligt, samtidig med at det vil være en fordel at forundersøge arealet i én stor etape.

En forundersøgelse vil minimere risikoen for, at anlægsarbejdet må standses og udskydes efter bestemmelserne i §27 stk. 2.



De røde punkter markerer allerede erkendte og delvist udgravede lokaliteter, der må antages at fortsætte ind på lokalplanområdet. Der er primært tale om lokaliteter tilknyttet perioden fra yngre bronzealder til ældre jernalder (1000 f. Kr. - 150 e. Kr.).

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At sikre vej- og stiudlæg til Energivejs forlængelse til Volderslevvej.
- at give grundlag for et erhvervs- og serviceområde, som indpasser sig i landskabet, så området fremtræder med en grøn karakter.
- at sikre beplantningsbælter, som understreger landskabets former og skaber en grøn overgang mellem det åbne landskab og byen.
- At sikre drikkevandsinteresser inden for lokalplanområdet.
- At sikre en offentlig grøn stiforbindelse gennem lokalplanområdet, der forbinder boligområdet nord for lokalplanområdet med det åbne land.

2. Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linje på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 17b og 17q, Hjallesø By, Dalum samt matr. nr. 21a, 21b, 21c, 14h og del af matr. nr. 11g, 10a, 12a og 22a, Volderslev By, Stenløse.
- 2.2** Lokalplanen ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres med denne lokalplan til byzone.

3. Anvendelse

- 3.1** Lokalplanområdet opdeles i områderne K, E og F som vist på kortbilag 2.
- 3.2** Delområderne K må kun anvendes til kontorvirksomhed samt offentlig- og privat service.

Delområderne E må kun anvendes til fremstillingsvirksomheder og større lager- og transportvirksomheder. Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder i området.

Der kan i begge delområder placeres butikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler til salg af egne produkter. De pågældende butikker må have en størrelse på op til 200 m².

Delområderne F må kun anvendes til friareal/naturområde. Der kan ikke etableres større sportsanlæg eller anlæg, der kræver fast belægning.

4. Udstykning

- 4.1** Udstykning skal ske efter principperne i den retningsgi-

Bestemmelser

vende udstykningsplan på kortbilag 2. De viste storparceller indenfor lokalplanens delområder er vejledende, og kan gøres større eller mindre indenfor delområderne, alt efter det konkrete pladsbehov.

5. Vej, sti og parkering

- 5.1** Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Energivej, Volderslevsvej og Ribjergvej.
- 5.2** Der udlægges areal til Energivejs forlængelse, med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på 22 m med 8 m kørebane. Den dobbeltrettede cykelsti langs den eksisterende del af Energivej forlænges til Volderslevvej. Fortov skal placeres over ledningstracé.
- 5.3** Der udlægges areal til adgangsvej fra Energivejs forlængelse til delområde K, i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på 9 m med gang- og cykelsti.
- 5.4** Yderligere fordelings- og serviceveje i lokalplanområdet udlægges i en bredde på 9 m med gang- og cykelsti.
- 5.5** Ribjergvej udbygges i et udlæg på 9 m med gang- og cykelsti som vist på kortbilag 2. Efter den sydligste adgangsvej til område E indsnævres Ribjergvej til nuværende bredde.

Parkering

- 5.6** Der skal udlægges areal til mindst 1 p- plads pr. 100 m² etageareal lager og 1 p-plads pr. 50 m² etageareal kontor og værksted.

Stier

- 5.7** Dobbeltrettede cykelstier langs Energivej, Ribjergvej og adgangsvej til område K udlægges i min 3 m's bredde med fast belægning på mindst 2,5 m's bredde.
- 5.8** Der skal udlægges areal til rekreative stier, i princippet som vist på kortbilag 2.

Den asfalterede hovedsti udlægges i en bredde af 7 m, og anlægges med fast belægning i min. 3 m's bredde.

Rekreative stier udlægges i 3 m's bredde med løs belægning (som f.eks. grus) i 1,5 m's bredde.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Højst 50 % af den enkelte ejendom må bebygges, og bebyggelsens rumfang må højst udgøre 3 m³/m² grundareal. Rumfanget beregnes af den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder kviste, fremspring, skorstene m.m.

Ejendommens grundareal beregnes i henhold til bygningsreglementet.

- 6.2** I område E må bebyggelse mod Energivej og Ribbjergvej ikke placeres nærmere end 10 m fra skel. Bebyggelse mod øvrige veje må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel. Arealerne mellem bebyggelse og vej må ikke benyttes til oplag. Evt. udstillinger må ikke placeres nærmere skel end 5 m.
- 6.3** I område E1 må bebyggelse mod Ribbjergvej ikke placeres nærmere end 20 m fra skel. Bebyggelse mod øvrige veje må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel. Arealerne mellem bebyggelse og vej må ikke benyttes til oplag. Evt. udstillinger må ikke placeres nærmere skel end 5 m.
- 6.4** I område K må bebyggelse mod vej ikke placeres nærmere end 4 m fra skel. Arealerne mellem bebyggelse og vej må ikke benyttes til oplag. Evt. udstillinger må ikke placeres nærmere skel end 4 m.
- 6.5** I område K og E1 må bebyggelsen ikke opføres højere end 10 m og i område E ikke højere end 12 m. Dette er incl. solceller og ventilation. Dog må max 5 % af denne type installation overskrides bygningshøjden, hvis det er bygningsintegreret.

Enkelte bygningsdele må være 15 m, hvis det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift. Skorstene, ventilation og lignende bygningsdele kan opføres i større højde efter Odense Kommunes godkendelse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelse, der er synlig fra offentlig vej, skal udføres med en varieret facade, fx i form af tydelige markeringer i facaderne med materialeskift, facadespring eller lign. eller med skift mellem materialer med lettere og tungere udtryk. For min. hver 25 m i facaden mod vejen skal der ske en ændring i facaden i form af forskydning, brydning eller materialeskift.
- 7.2** Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, dog undtaget solceller og/eller solfangere (se tillige § 7.7)
- 7.3** Bygningsoverflader må ikke fremstå i signalfarver.

På udvendige bygningssider må der ikke anvendes reflekterende materialer, som kan være til gene for omgivelserne.
- 7.4** Skilte skal placeres i umiddelbar nærhed eller direkte på ejendommens bygninger. Skilte skal tilpasses bygningsens form og farvevalg, og må ikke virke dominerende. Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige.

Bestemmelser

Der må kun opsættes skilte, der henviser til de butikker og virksomheder, der er i bygningen eller på ejendommen. Skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet efter særskilt ansøgning.

Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

- 7.5** Der kan opsættes fritstående oversigtstavler i området, såfremt de ikke virker dominerende. Tavlerne må ikke anbringes på vejarealer.
- 7.6** Ved opstilling af flagstænger må der opstilles maks. tre flagstænger pr. 2.500 m² etageareal. Flagstængernes højde må ikke overstige 12 m og skal placeres i grupper.
- 7.7** For bygninger, der er synlige fra Energivej, Volderslevvej og Ribjergvej, skal tekniske installationer, anlæg til indvinding af solenergi m.m. udformes som en integreret del af bygningen. Installationer placeret på tagplanet, skal samles og afskærms på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket.
- 7.8** Belysning inden for lokalplanområdet skal opføres som energieffektive vejbelysningsarmaturer med højtryksnatriumlys-kilder. Master skal opføres i en højde på 5-7 m.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1** Der etableres friarealer, som vist på kortbilag 2.

Der etableres beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbælterne skal etableres med hjemmehørende arter af træer og buske, således at det får en markant og tæt karakter, der visuelt skærmer for indblik til bebyggelsen.

Øvrige friarealerne beplantes med græsser og hjemmehørende arter af træer og buske. Der kan anlægges stier og etableres forsinkelsesbassiner for regnvand. Friarealerne må ikke benyttes til nogen form for oplag.

Der kan ikke opføres bebyggelse i område F, ud over hvad der er nødvendigt for regnvandsbassinernes funktion samt til brug for områdernes anvendelse af friareal, dvs enkelte lette bygninger i én etage på max 150 m².

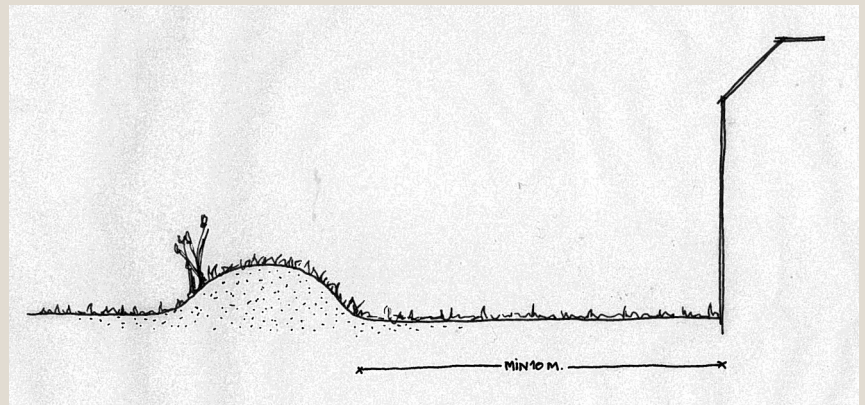
- 8.2** Forsinkelsesbassiner for regnvand skal etableres, så der tages hensyn til beskyttelsen af det underliggende grundvand.

Hvis bassinerne skal modtage overfladevand fra veje og befæstede arealer, skal de etableres som våde bassiner med permanent vandspejl. Bassinerne skal etableres med olieudskillerfunktion og udføres med tæt membran.

Bassinerne skal have en landskabelig karakter med skråninger på maks. 1:5. Bassinerne må ikke hegnes.

- 8.3** Oplag uden for bygninger må ikke være synligt fra offentlige arealer.
- 8.4** Den eksisterende beplantning langs det nord/sydgående hegn, vist på kortbilag 2, skal som udgangspunkt bevares. Hegnet kan gennembrydes, såfremt der skal etableres intern vej eller direkte indkørsel til ejendomme. Hegnet kan løbende udtyndes og træerne kan beskæres, så stammen udgør maks. 1/3 af træets højde.

Ud over gennembrud til vej eller overkørsel må digerene ikke overpløjes eller på anden måde beskadiges. Digerne skal friholdes for bebyggelse i en afstand på min 10 m fra digernes kant, se illustrationen.



- 8.5** Ved ejendomme, der støder op til et vejareal, skal der på ejendommene etableres et 5 m bredt bælte langs vejen, som skal beplantes med græs eller anden bunddække, og beplantes med løvfældende træer.
- 8.6** Langs Volderslevvej udlægges areal til et min. 15 m bredt grønt bælte som vist på kortbilag 2. Bæltet beplantes med hjemmehørende buske og træer. Træer kan opstammes.

Den eksisterende beplantning mellem Volderslevvej og det beskyttede dige skal bevares i 25 m syd for diget, som vist på kortbilag 2.

9. Forudsætninger for ibrugtagen

- 9.1** Bebyggelsen skal være tilsluttet offentligt spildevandsanlæg.
- 9.2** Parkeringsarealer, fælles friarealer langs interne veje og plantebælter på egen grund skal være anlagt og der skal være etableret opholdsarealer. Arealerne skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Bestemmelser

9.3 Der må ikke opføres nye kontorbygninger eller lignende i område K nærmere end 110 m fra Volderslevvejs midte, medmindre det ved beregning er påvist, at vejtrafikens samlede støjbidrag – frem til og med 2024 - udenørs ved bygningens facader og på dens eventuelle tilhørende udendørs opholdsarealer ikke vil overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Etablering af facadeafskærmning er ikke tilladt.

10. Lokalplanens varige retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplanen indeholder ingen handlepligt, hvilket betyder, at den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil og at lokalplanen ikke medfører krav om etablering af de bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, ifølge planlovens § 13. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag udgør planens juridiske grundlag.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Påtegning

Vedttaget til offentlig fremlæggelse af Odense Byråd, den 25. juni 2014

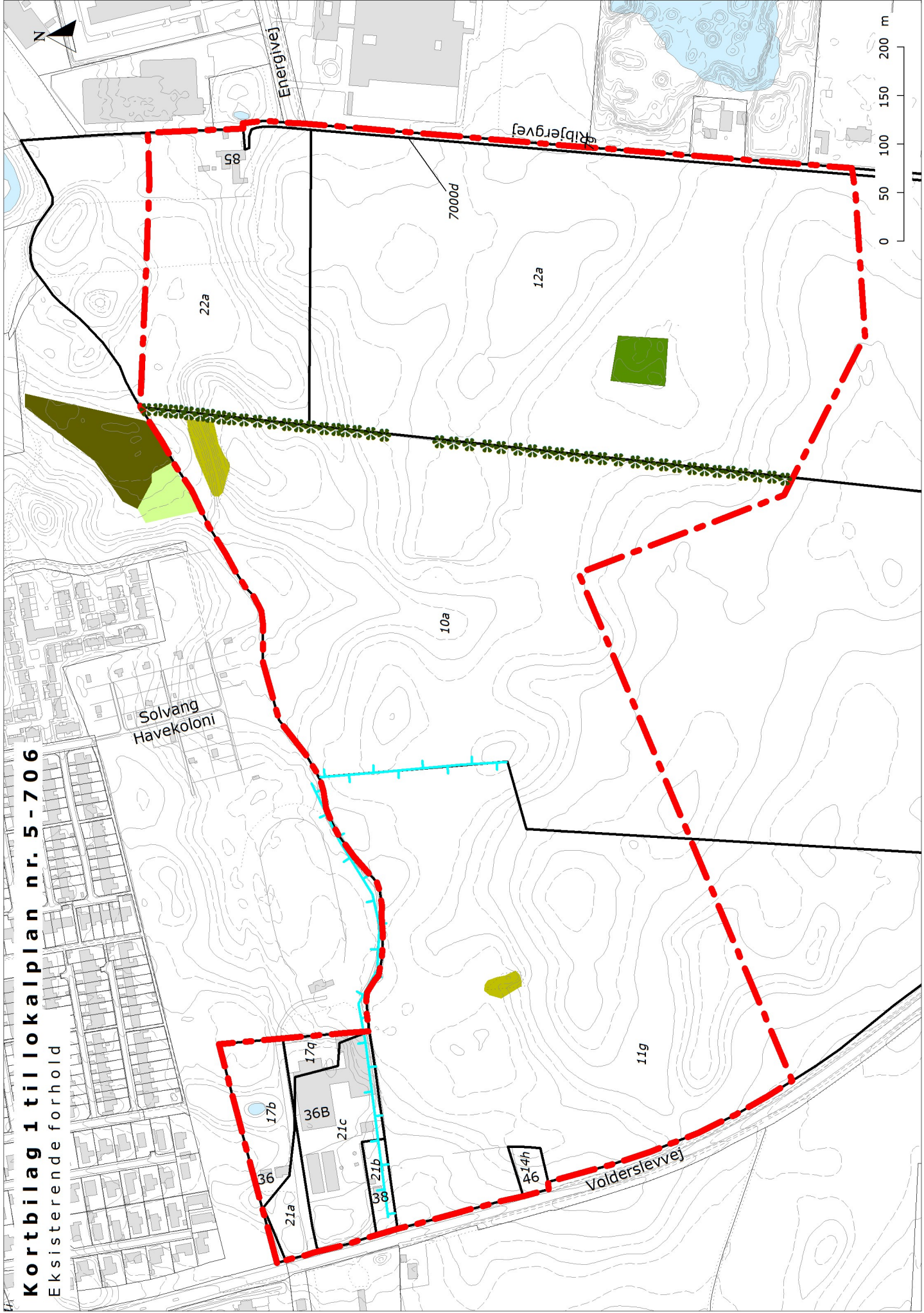
Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra den 27. juni til den 22. august 2014

Lokalplanen endeligt vedtaget af Odense Byråd, den 8. oktober 2014.

Lokalplanens retsvirkninger trådte i kraft den 24. oktober 2014 ved annoncering på kommunens hjemmeside www.odense.dk/officielt.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 5-706

Eksisterende forhold



Kortbilag 1 til lokalplan nr. 5-706

Eksisterende forhold

Signaturer:



Grænse for lokalplanens område



Matrikelskel



Diger - §29a beskyttede



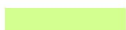
Eksisterende beplantning



Fredskov



Mose - §3 beskyttet (ikke omfattet af lokalplanen)



Eng (ikke omfattet af lokalplanen)



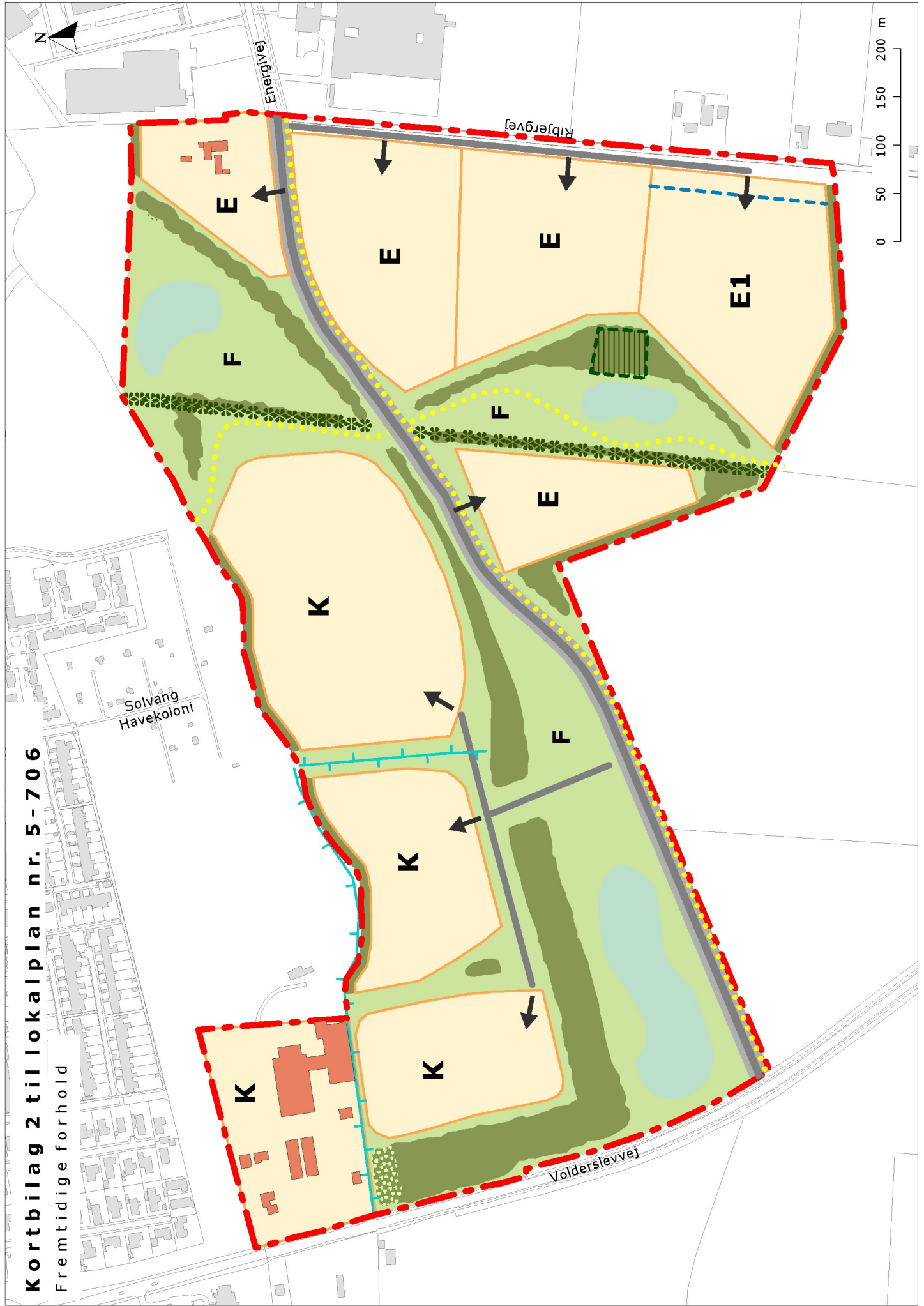
Eksisterende hegn

1:5000

Målforhold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 5-706

Fremtidige forhold



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 5-706

Fremtidige forhold

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Byggefelter, industriområder
	Byggefelter, kontor- og serviceområder
	Facadebyggelinie
	Eksisterende bebyggelse
	Grønne områder
	Beplantning
	Beplantning der bevares
	Fredskov
	Vejudlæg
	Rabat
	Diger - §29a beskyttede
	Principiel placering af forsinkelsesbassin
	Eksisterende hegn som bevares
	Vejadgang - principiel

1:5000 Målforshold

