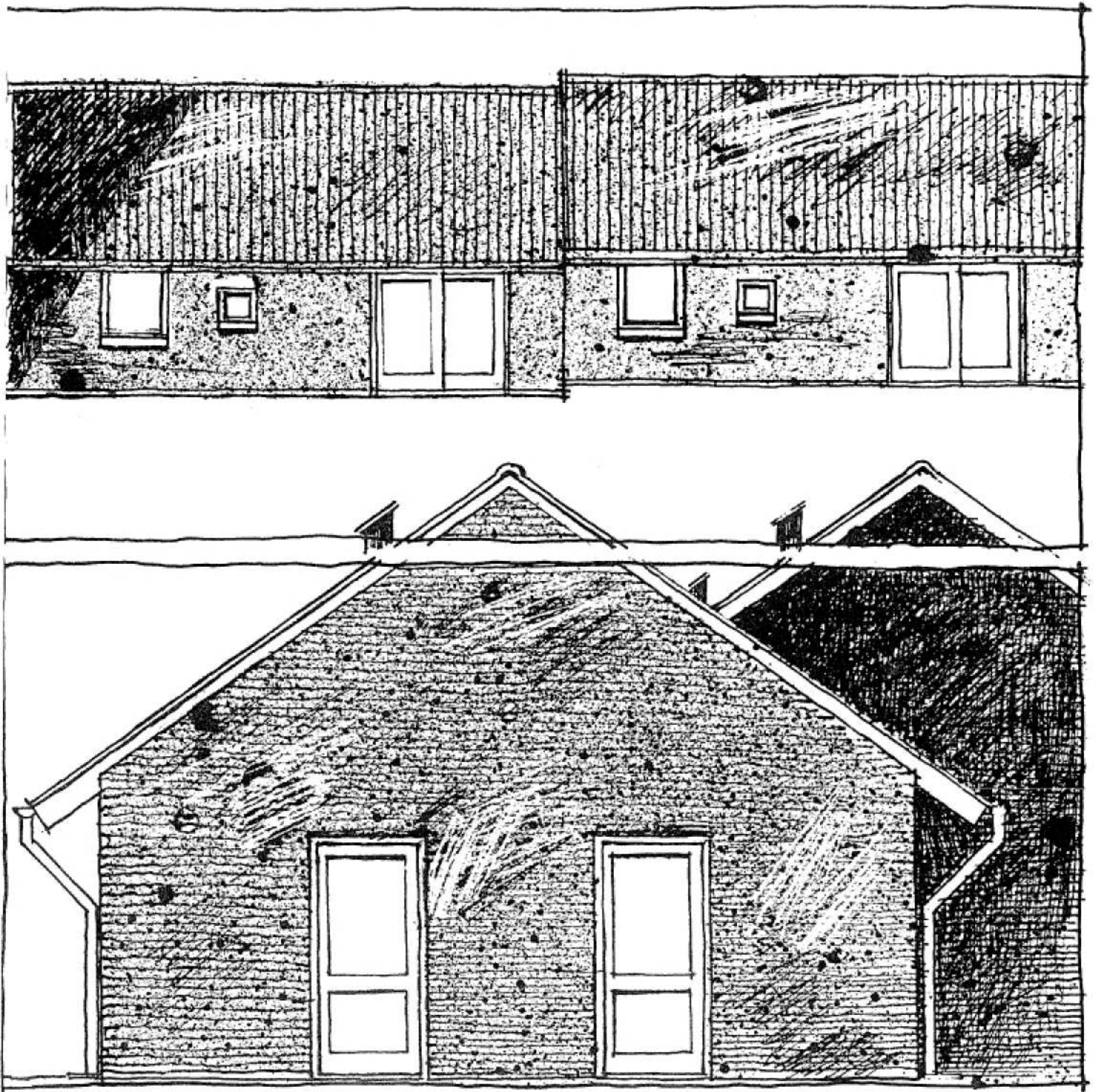


LOKALPLAN NR. 22-311

Kalørvej, Elsdyrløkken, Grævlingløkken, Hermelinløkken



ODENSE KOMMUNE

Odense Magistrat, 2. Afdeling, Byplanafdelingen 1982

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.

INDHOLD

	side
Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	2

Lokalplanens bestemmelser:

1. Lokalplanens formål	3
2. Lokalplanens afgrænsning	3
3. Områdets anvendelse	3
4. Udstykninger	3
5. Vej- og stiforhold	4
6. Ledningsanlæg	4
7. Bebyggelsens omfang og placering	5
8. Ubebyggede arealer	6
9. Forudsætning for ibrug- tagning af nybebyggelse	7
10. Grundejerforening	7
11. Servitutter	7

LOKALPLANENS BAGGRUND



Eksisterende forhold med lokalplanens grænser.

I 1976 udarbejdede en kreds af grundejere en retningsplan, som de i henhold til § 25 i byggeloven, lov nr. 361 af 17. juni 1972, lod tinglyse på de ejendomme, der er beliggende i et område, der er afgrænset af Sandvadgyden, Rugårdsvej, Præstevej og by- og landzonegrænsen.

I denne retningsplan blev det blandt andet bestemt, at ny bebyggelse, der opføres inden for retningsplanens område, kun må bestå af åben og lav boligbebyggelse på grunde, der ikke må være under 700 m².

Arealerne, der planlægges for, kan i henhold til retningsplanen bebygges med ca. 135 eenfamiliehuse. Dette tal ønskes nu ændret til 240 boliger incl. 40 beskyttede boliger.

I kommunens sektorplan for institutionsbyggeri er det forudsat, at der på en del af matr. nr. 11 b, Korup by, Trøstrup-Korup, skal opføres 40 beskyttede boliger.

Projektering af byggeriet er planlagt påbegyndt i december 1982, og byggeriet ventes taget i brug i 1985. På restarealet kan der opføres ca. 25 boliger.

Da opførelsen af de beskyttede boliger afviger fra retningsplanens bestemmelser om åben og lav boligbebyggelse, er nærværende forslag til lokalplan udarbejdet med henblik på at få aflyst retningsplanens bestemmelser.

Udpegnning af en del af matr. nr. 11 b, Korup by, Trøstrup-Korup, til brug for beskyttede boliger er sket på grundlag af en vurdering af, at arealet er centralt beliggende i bydelen, og at der er kort afstand fra arealet til bybus og indkøbscenter.

Endvidere er der et stisystem, som forbinder området med busstoppested og indkøbscenter.

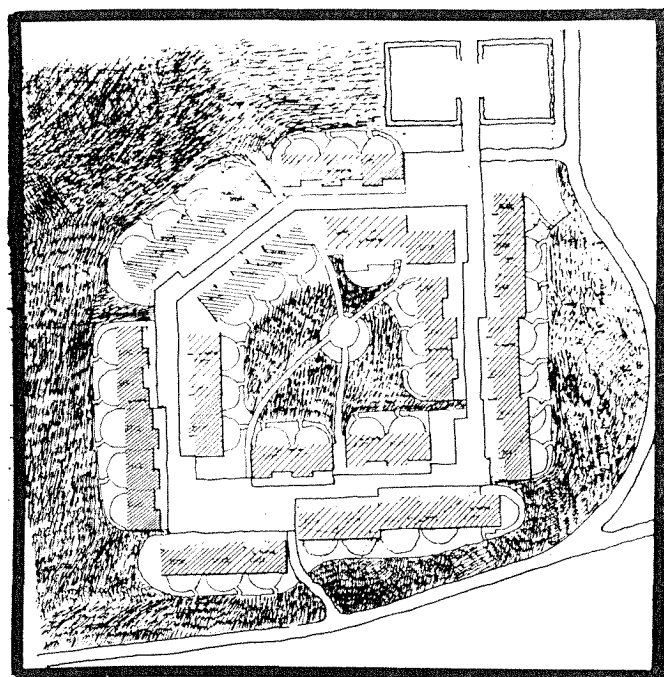
LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at områderne kan bebygges med række-, kæde-, gårdhuse eller fritliggende eenfamiliehuse.

Boligtætheden fastsættes til 25 boliger pr. ha. I et af lokalplanens områder kan der dog opføres 40 beskyttede boliger og et fælleshus. Bebyggelsesprocenten for områderne må højst være 25.

Grønne områder og stier sikres i samme omfang, som forudsat i den tinglyste retningsplan, og der udlægges areal til beplantningsbælter langs Kalørvej.

Indenfor lokalplanens område erstatter lokalplanen den tinglyste retningsplan.



Ideskitse til plan for beskyttede boliger



Tinglyst retningsplan med lokalplanens område indtegnet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen medfører ingen pligt til at ændre bebyggelsen eller anvendelsen i lokalplanområdet. Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan altså fortsætte.

Hvis en ejer derimod selv ønsker at ændre bebyggelsen, anvendelsen, udstykningen m.v. skal lokalplanens bestemmelser følges. Dette står i kommuneplanlovens § 31.

Byrådet kan dog give dispensation til mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens bestemmelser,

hvis lokalplanens formålsbestemmelser overholdes. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres, hvis der udarbejdes en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1

Lokalplanen har til formål at fastlægge den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet til boligbebyggelse og offentlige formål (daginstitution m.m.), samt at ophæve bestemmelserne i retningsplan, tinglyst den 13. februar 1976.

2. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING.

2.1

Lokalplanens område er beliggende i byzone og afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag. Lokalplanen omfatter følgende matr. nr.: 11c, 11cv, og del af matr. nr. 7a, 8a, 11b, 11o, 11cz, 11cæ og 12cf, Korup by, Trøstrup-Korup, samt alle parceller, der efter den 7. september 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag i områderne:

- IA: Boligområde (beskyttede boliger).
- IB: Boligområde (tæt og lav boligbebyggelse).
- II: Boligområde (tæt og lav boligbebyggelse).
- III: Boligområde (tæt og lav boligbebyggelse).
- IVA: Boligområde (tæt og lav boligbebyggelse).
- IVB: Offentlige formål (daginstitution og fritidsvirksomhed for børn og voksne).
- IVC: Boligområde (åben og lav boligbebyggelse).

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Område IA

Området må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse, eller fritliggende parcelhuse på små grunde.

Bebyggelsen kan indrettes til beskyttede boliger.

3.2 Område IB, II, III og IVA.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse, eller fritliggende parcelhuse på små grunde.

3.3 Område IVB.

Området må kun anvendes til offentlige formål (daginstitution og fritidsvirksomhed for børn og voksne).

3.4

Indenfor områderne IA, IB, II, III og IVA kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning.

3.5 Område IVC.

Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af et fritliggende parcelhus. Der må kun indrettes een bolig.

4. Udstykninger.

4.1

Udstykning må kun finde sted på grundlag af en af Odense byråd godkendt udstyknings- eller bebyggelsesplan.

4.2

Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 250 m².

4.3 Område IVC.

For dette område gælder særligt, at der ikke må udstykkes yderligere.

5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1

Nye veje skal udlægges i en bredde af mindst 9 m.

Boligveje:

Kan udformes efter "Vejregler for opholds- og legeområder, samt stillevejsområder".

Stier i boligområder.

5.2

Indenfor hvert område skal stierne udlægges i 5 meters bredde med en fast belægning i 2 meters bredde.

Den eksisterende skolesti fra Kalørvej over område II kan på grundlag af en godkendt bebyggelsesplan omlægges i anden tracé.

Der skal på grundlag af en godkendt bebyggelsesplan udlægges areal til sti med forbindelse til henholdsvis eksisterende skolestier og til åbent land.

Adgangsbestemmelser:

5.3 Område III.

Adgang til området skal ske ad de viste eksisterende adgangsveje.

5.4 Område IVA.

Adgang til området, skal ske ad eksisterende adgangsveje. Der kan eventuelt på grundlag af en samlet bebyggelsesplan etableres adgang over matr. nr. 11 o til Hermelinløkken. (Fodnote A og B).

5.5 Område IB og IVA.

Til de regnvandsbassiner, som er vist på kortbilaget, skal der udlægges 4 m brede veje med adgang fra henholdsvis Grævlingløkken og Hermelinløkken.

(Fodnote A)

Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat adgangsbestemmelser langs landevej 543 "Sandvadgyden" og adgangsbestemmelser og byggelinier langs landevej 544 "Kalørvej", samt langs den planlagte forlængelse af landevej 544 "Kalørvej".

(Fodnote B)

Før vejtilslutninger etableres skal detailprojekt forelægges vejmyndigheden.

Hvis vejtilslutningen foretages indenfor 50 m fra landevej, skal projektet tillige forelægges Fyns amtskommune til godkendelse.

6. LEDNINGSANLÆG.

6.1

Enhver lodsejer indenfor lokalplanområdet er pligtig til mod fuld retableringspligt at tåle, at afløbs- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over ejendommen eller gennem anlæg i bebyggelsen til forsyning af anden mands ejendom, når ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

Denne bestemmelse gælder såvel de i forbindelse med byggemodningen og opførelse af bebyggelsen etablerede ledninger, som senere ledninger, der måtte blive nødvendige. I sidstnævnte tilfælde mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og øvrige anlægsarbejder.

6.2

Ledningerne skal henligge uforstyrrede, og de dertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornøden retablering.

6.3

Der er etableret et fælles antenneanlæg i området. Der må ikke i det fri forefindes TV antenner på eller ved de enkelte ejendomme.

6.4

Enhver lodsejer indenfor lokalplanområdet forpligtes til at være medlem af den for antenneanlæggets administration oprettede antenneforening.

6.5

Fællesanlæg skal vedligeholdes og bekostes af de grundejere, der betjenes af det pågældende anlæg. Undtaget fra disse bestemmelser er den eksisterende regnvandsledning "Sørenden", samt regnvandsbassiner.

6.6 Område III og IVA.

Eksisterende regnvandsledning skal respekteres og bebyggelse må ikke opføres ledningens midte nærmere end 3,0 m.

6.7 Område IB.

Der skal anlægges et regnvandsbassin i områdets nordvestlige hjørne, som vist på kortbilaget.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1 Område IA.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

7.2

Det kan tillades, at der opføres 40 beskyttede boliger + fælleshus og vagtrum m.v.

7.3

Ved bebyggelse af området med andre boligtyper end beskyttede boliger må der max. opføres 25 boliger pr. ha.

7.4

Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

7.5

Før området bebygges, skal der udarbejdes bebyggelsesplan, der viser de enkelte bygningers placering, herunder byggezoner, den påtænkte terrænplacering, bebyggelsens udendørs opholdsarealer samt udformning af parkerings- og adgangs- og fællesarealer, herunder beplantningsforhold. Bebyggelsesplanen skal godkendes af byrådet og tinglyses på ejendommen.

7.6

Bebyggelsens højde og afstandsforhold skal beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelse på samme grund.

7.7

Bebyggelsen kan dog sammenbygges i naboskel (matrikelskel eller andet lejemål), eller opføres tættere på naboskel, end 2,5 m under forudsætning af, at der ikke etableres vinduer mod naboskel.

7.8

Bebyggelsens højde og afstandsforhold i forhold til skel mod arealer, som er placeret uden for

bebyggelsesplanen, skal udføres efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

7.9

Bygningers facadehøjde målt mellem overkanten af sokkelen og tagets skæring med det vandrette plan må ikke overstige 3,8 meter, og overkanten af sokkelen må ikke ligge mere end 0,5 meter over færdigt terræn.

7.10

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 25°.

7.11 Område III og IVA.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25. Ved bebyggelse af små grunde (250 m²) må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke overstige 50 %.

7.12

Det samlede boligantal må maksimalt være 25 boliger pr. ha.

7.13

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. I det lodrette plan må der ikke indrettes mere end een bolig.

7.14

Før et område bebygges, skal der udarbejdes bebyggelsesplan for et helt område. Bebyggelsesplanen skal vise de enkelte bygningers placering, herunder byggezoner, den påtænkte terrænplacering, bebyggelsens udendørs opholdsarealer samt udformning af parkerings-, adgangs- og fællesarealer, herunder beplantningsforhold.

Bebyggelsesplanen skal godkendes af byrådet og tinglyses på ejendommene.

7.15

Bebyggelsens facadehøjde målt mellem overkanten af sokkelen og tagets skæring med det vandrette plan må ikke overstige 3,8 meter, og overkanten af sokkelen må ikke ligge mere end 0,5 meter over færdigt terræn.

7.16

Bebyggelsens højde og afstandsforhold skal beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelse på samme grund.

7.17

Bebyggelsen kan dog sammenbygges i naboskel (matrikelskel eller andet lejemål) eller opføres tættere på naboskel end 2,5 meter under forudsætning af, at der ikke etableres vinduer mod nye naboskel.

7.18

Bebyggelsens højde og afstandsforhold i forhold til skel mod arealer, som er placeret uden for godkendt bebyggelsesplan skal udføres efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

7.19

Bebyggelsesplanen skal indrettes således, at hver bolig har et udendørs opholdsareal (uderum) med sol fra syd eller sydvest.

7.20

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 25°.

7.21 Område IB, II, IVB og IVC.

Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 25.

7.22

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

7.23

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 25°.

7.24

Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 2,6 meter.

Fælles bestemmelser

7.25

Det skal ved lyddæpende foranstaltninger sikres, at støj i og imellem uderum dæmpes til et acceptabelt niveau.

8. UBEBYGGEDE AREALER.

Hegn.

8.1

Eksisterende levende hegn, vist på kortbilaget må ikke beskadiges. Sker dette, påhviler det skadevolderen at erstatte og reetablere de beskadigede beplantninger med beplantning af tilsvarende karakter som den eksisterende beplantning.

8.2 Område IA, IB, II, IIB, III og IVA.

Langs landevejen 543 "Sandvadgyden" og landevej 544 "Kalørvej" skal der udlægges et 10 m beplantet bælte, som vist på kortbilaget. x) Fodnote.

Afstand fra bæltets ydergrænse til landevej 544 "Kalørvejs" midte er 40 m.

Beplantning skal foretages som vist på kortbilag nr. 2.

8.3 Område III.

Langs områdets nordgrænse skal der etableres et 3 m bredt beplantningsbælte - markhegn -.

Beplantning skal foretages som vist på kortbilag nr. 2.

8.4 Område IVA.

Langs områdets nordgrænse skal der etableres et 3 m bredt beplantningsbælte - markhegn -.

Beplantningen skal foretages som vist på kortbilag nr. 2.

8.5 Område IVB.

Langs områdets østgrænse skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte.

Beplantningen skal foretages som vist på kortbilag nr. 2.

Grønne områder:

8.6 Område IB og IVA.

De på kortbilaget med grøn farve viste arealer må ikke bebygges men skal udlægges som grønne områder.

Eksisterende beplantning i de grønne områder skal i videst mulig omfang bevares og vedligeholdes.

x) Fodnote.

Ved Hermelinløkkens tilslutning til Sandvadgyden er der tinglyst oversigtslinier på 15x90 m. Disse oversigtelinier skal fortsat re-spekteres.

8.7

De enkelte grønne områder skal anlægges i forbindelse med at bebyggelsen opføres i hvert enkelt område.

8.8 Område IB, II og III

Mindst 15 % af hvert af lokalplanens områder skal udlægges som friareal fælles for bebyggelsen i det enkelte område. Friarealerne skal anlægges midt i bebyggelsen for det enkelte område som et samlet areal.

8.9 Område IB, II, IIB, III og IVA.

Der skal indrettes nærlegepladser i overensstemmelse med byggelovens krav herom.

9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

9.1 Fælles for alle lokalplanens områder.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i afsnit 8 nævnte beplantninger og grønne områder er etableret.

Tilplantning og anlæg af grønne områder, nærlegepladser og fælles friarealer kan dog ske områdevis.

9.2

Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

9.3

I den udstrækning vejprojektet for de i afsnit 5 nævnte vejanlæg forudsætter godkendelse hos politiet, indhenter byrådet denne godkendelse.

9.4

Såfremt bygherren til et boligprojekt ønsker ibrugtagningstilladelsen, inden de i afsnit 9 anførte anlæg er udført, kan byrådet i medfør af byggelovens § 4, stk. 3 kræve, at bygherren stiller økonomisk sikkerhed for, at anlæggene kan udføres.

10. GRUNDEJERFORENING.

10.1

Der skal for hvert af områderne I B, II, III og IV A oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for nævnte områder.

10.2

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med een eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

10.3

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

10.4

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i afsnit 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, samt afsnit 6 og afsnit 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

10.5

Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.6

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i afsnit 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 og 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

10.7

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

10.8

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer heri skal godkendes af byrådet.

11. SERVITUTTER.

11.1

Den retningsplan, der den 13. februar 1976 er tinglyst på ejendommene matr. nr. 7 a, 8 a, 11 b, 11 c, 11 o og 11 cz, Korup by, Trøstrup-Korup, ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

11. SERVITUTTER.

11.1

Den retningsplan, der den 13. februar 1976 er tinglyst på ejendommene matr.nr. 7 a, 8 a, 11 b, 11 c, 11 o og 11 cz, Korup by, Trøstrup-Korup, ophæves for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Forslaget vedtaget.
Odense byråd, den 13. oktober 1982.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Odense byråd, den 23. marts 1983.

p.b.v.

Verner Dalskov

Mayntzhusen

Foranstående lokalplan nr. 22-311 for områder ved Kalørvej, Elsdyrløkken, Grævlingsløkken og Hermelinløkken begæres herved i medfør af § 30, stk. 3 i lov om kommuneplanlægning tinglyst på følgende matr.nr.e:

11 c, 11 cv, 7 a, 8 a, 11 b, 11 o, 11 cz, 11 cæ og 12 cf, Korup by, Trøstrup-Korup.

Lokalplanen begæres endvidere tinglyst på matr.nr. 11 da, der er udstykket fra matr.nr. 11 b, Korup by, Trøstrup-Korup, og på matr.nr. 11 db, der er udstykket fra matr.nr. 11 c, Korup by, Trøstrup-Korup, og på matr.nr. 8 du, der er udstykket fra matr.nr. 8 a, Korup by, Trøstrup-Korup. Udstykningerne har fundet sted efter den 7. september 1982.

Odense Magistrat. 2.afdeling
Byplanafdelingen, den 14. juli 1983

Knud Clemmensen

Indført i dagbogen for Retten i Odense
15.07.83 12949 I
Lyst på de i påt. af 14. juli 1983 nvt. ejd.

Claus Bruun
Fuldmægtig

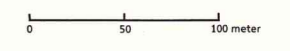


KORTBILAG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 22-311
 Kalørvej, Eldryløkken, Grævlingløkken og
 Hermelinløkken.



- SIGNATURER:
- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
 - GRÆNSE FOR DELOMRÅDER
 - NYT BEPLANTINGSBÆLTE
 - GRØNT OMRÅDE
 - EKSISTERENDE LEVENDE HEGN
 - I A** OMRADE BETEGNELSE
 - 5 M. BRED STI

Originaltegning i mål 1:2000



1:2000 MÅLFORHOLD