

---

# Lokalplan nr. 8-680

Nyt boligområde ved Tyrbjergvej



ODENSE KOMMUNE

---

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Hvenegaard A/S i samarbejde  
med Odense Kommune, Byplankontoret oktober 2007

---

## **Indhold**

Om lokalplanen side 4

### **BESTEMMELSER**

1. Lokalplanens formål side 5

2. Lokalplanens område og zonestatus side 5

3. Områdets anvendelse side 5

4. Udstykning side 5

5. Vej og parkering side 7

6. Bebyggelsens omfang og placering side 9

7. Bebyggelsens ydre fremtræden side 10

8. Bevaring af bebyggelse side 11

9. Ubebyggede arealer side 12

10. Tekniske anlæg side 13

11. Forudsætning for ibrugtagen side 13

12. Grundejerforeninger side 14

Varige retsvirkninger side 14

Påtegning side 15

### **REDEGØRELSE**

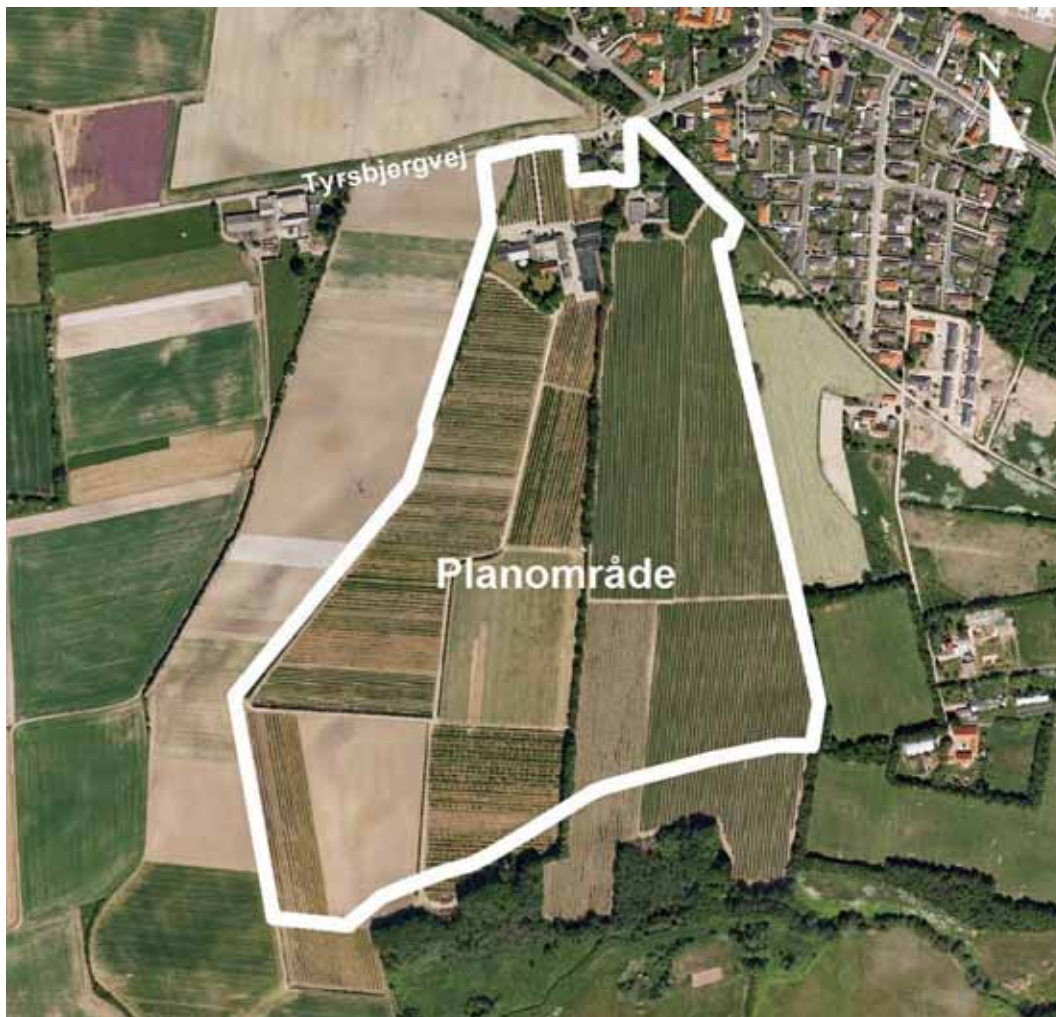
Baggrund side 17

Indhold side 17

Anden planlægning side 17

Om planlægning side 21

**KORTBILAG** vedlagt



*Oversigtskortet viser lokalplanens områdeafgrænsning*

### **Om lokalplanen**

Lokalplanen omfatter et areal syd for Tyrbjergvej, som i kommuneplanen er udpeget til ny boligbebyggelse.

### **Lokalplanens baggrund**

Lokalplanen er udarbejdet på opfordring af ejerne af arealet.

Lokalplanen muliggør nyt boligbyggeri opført som både åben/av og tæt/av boligbebyggelse og indeholder bestemmelser som sikrer de bevaringsværdige dele af de oprindelige driftsbygninger med tilhørende haveanlæg.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 883 af 18/8 2004).  
Bestemmelserne gælder for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

## 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger opført både som tæt/lavt og som åbent/lavt byggeri
- at sikre det grønne bliver et væsentligt element i området – dels som større samlede arealer - en kvarterpark - og som decentrale opholds- og legearealer i de enkelte beboelsesområder
- at adgangsveje og boligveje udformes med størst muligt hensyn til svage trafikanter og at skabe stiforbindelse mellem området og det overordnede stinet, herunder til skole og idrætsfaciliteter
- at sikre, at hovedparten af området fremstår som en eksklusiv udstykning med store grunde og brede vejudlæg med plads til træer og opholdsmuligheder
- at bevare de oprindelige dele af de to landejendommers bygninger og opretholde markant beplantning omkring gårdanlægget
- at bevare den åbne landlige karakter mod Tyrbjergvej
- at sikre områdets bevaringsværdige bevoksning.

## 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter del af matr.nr. 2a, 3a og 4 g, Villestofte By, Paarup, samt alle delarealer, der udstykkes herfra.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og F som vist på kortbilag 1.

- 2.3 Området ligger i landzone, men overføres med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan til byzone.

## 3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets delområder skal anvendes til følgende formål:

A1-A2 til åben/lav boligbebyggelse i op til 2½ etager, indeholdende bolig for én familie,

B1-B4 til tæt/lavt boligbyggeri i op til 2 etager og

F til kvarterpark, fælles friareal til hele boligområdet og lokalpark for bebyggelsen.

- 3.2 Inden for lokalplanens delområder A1-A2 og B1-B4 må indehaveren af en ejendom drive servicevirksomhed under forudsætning af:

- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen,

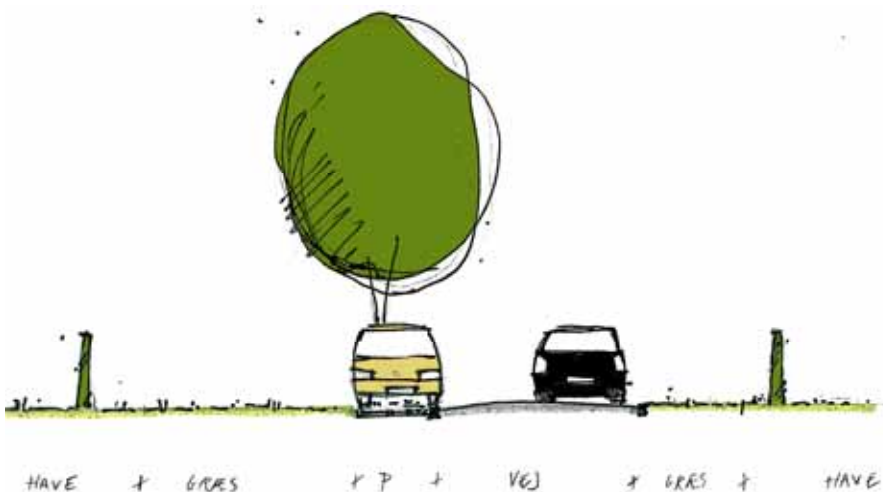
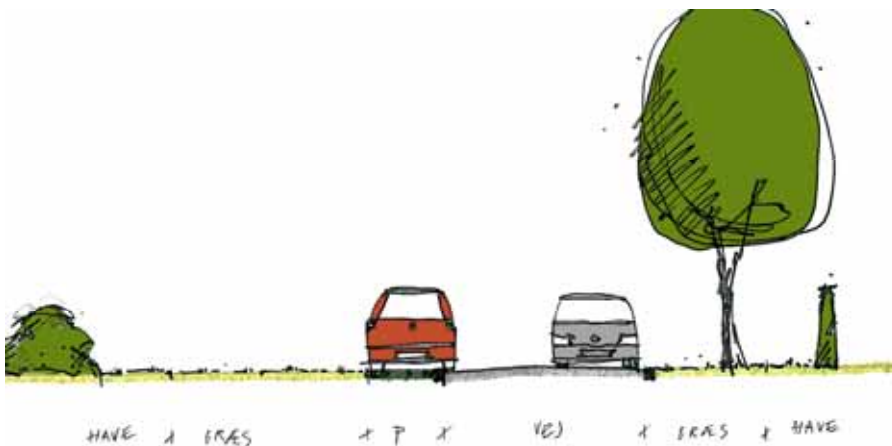
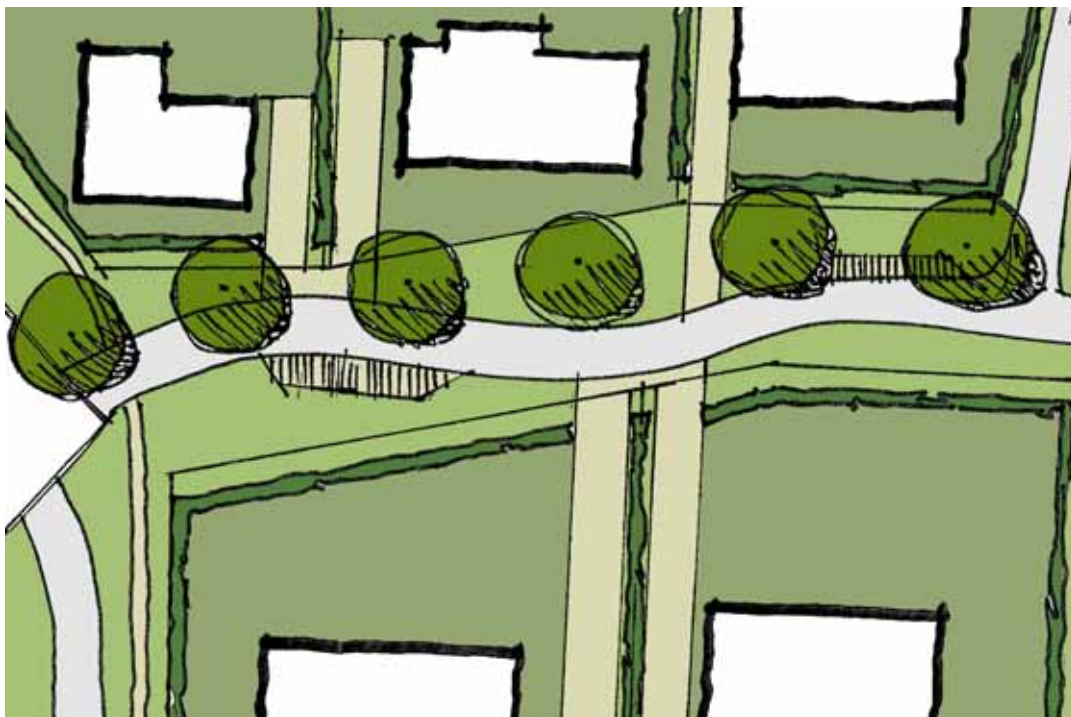
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og

- at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

## 4. Udstykning

Delområde A

- 4.1 Udstykningen skal i princippet udføres som vist på kortbilag 1. Ingen grunde må



## Boligveje i område A1

Vejene udlægges i 8 meters bredde placeret i et rum på typisk omkring 12 meter.

Med et slynget forløb af kørebanelen åbnes der mulighed for i detailplanlægningen at etablere bolignære opholdsarealer på strategiske steder.

Boligvejenes kørebanebredde kan variere i bredden fra 3,5 meter til 5 meter. Formålet er at skabe et attraktivt nærareal for områdets beboere uden at store køretøjer som flyttebiler og renovationsvogne forhindres i at færdes i området.

udstykket under 800 m<sup>2</sup>. Yderligere udstykning kan ikke finde sted.

- 4.2 Der må kun opføres én bolig på hver ejendom.

#### Delområde B

- 4.3 Delområderne B1 - B4 kan hver for sig udstykkes i parceller med en nettostørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>, når det sker efter en samlet bebyggelsesplan for hele delområdet.

### 5. Vej og parkering

- 5.1 Vejadgang til hovedparten af lokalplanområdet sker fra Tyrstbjergvej ad en fælles adgangsvej som vist på kortbilag 1. Delområde B4 opretholder dog egen, direkte adgang fra Tyrstbjergvej.

Vejadgang fra Tyrstbjergvej til B4 forudsætter, at der på Tyrstbjergvej etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger godkendt af Odense Kommune.

- 5.2 Adgangsveje og boligveje placeres i princippet som vist på kortbilag 1:

- Den facadeløse adgangsvej udlægges med en samlet bredde på 12 meter anlagt som ensidig allé med en kørebanebredde på mellem 5,5 og 6 meter kørebane plus fortov og græsribat. Der kan ikke etableres direkte vejadgang fra en bolig til den facadeløse adgangsvej.

- 5.3 Boligveje i delområde A1 udlægges i 8 meters bredde indrettet med kørebanebredde på 5 meter, og indsnævninger ned til 3,5 meter, eventuelt suppleret med befæstede vige- og parkeringsarealer.

Boligvejene i delområde A1 skal udformes og tilrettelægges, så der sikres en største hastighed på 20 km/t. Anvendelsen af bump skal så vidt muligt undgås.

Boligvejene i delområde A2 udlægges i en bredde af 13 meter med en kørebane på 5,5 meter og med et eller to fortove i 1,5 meters bredde (se nederst).

- 5.4 Vejadgange til delområderne B1, B2, B3 og B4 skal i princippet ske som angivet på kortbilag 1.

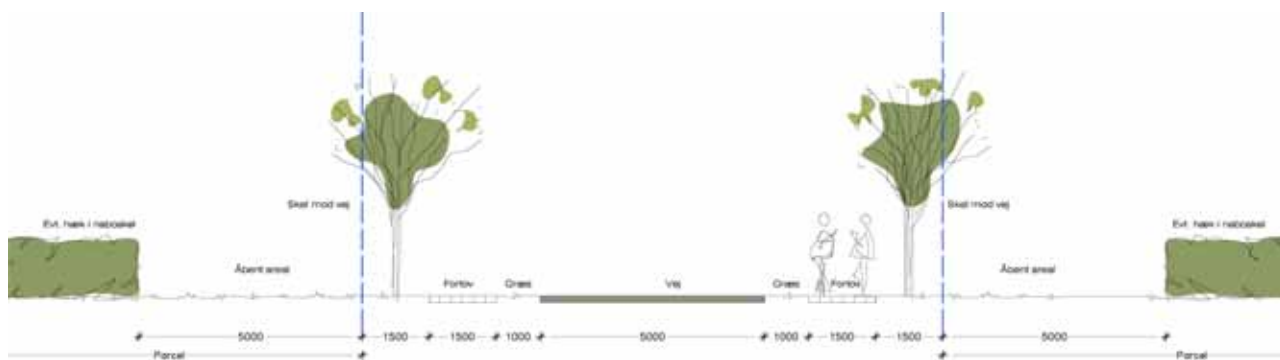
Vejadgang til område B4 kan ske gennem område B3, når dette område udstykkes.

- 5.5 Inden for lokalplanområdet må ikke henstilles campingvogne, både, uindregistrerede motorkøretøjer og lignende. Endvidere må lastvogne ikke natparkeres inden for området.

- 5.6 I delområde A skal der udlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

I delområde B skal der udlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

- 5.7 Ved udkørsel fra delområde B4 til Tyrst-



PRINCIPSNIT I VEJ



*Ovenfor: Lokalområdet anvendes i dag til frugt- og bærproduktion.*

*Til venstre: Et af de bevaringsværdige træer i haven ud mod Tyrbjergvej.*

*Nederst: Stuehuset er bevaringsværdigt og lokalplanen sikrer, at det bevares.*





bjergvej skal der etableres en hastighedsdæmpet foranstaltning i form af en hævet flade, som skal godkendes af Odense Kommune.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

Ved udregning af bebyggelsesprocenter tages udgangspunkt i BRS 98.

### Delområde A1

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom med bebyggelse i 1 og 1½ etage må ikke overstige 25.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom med bebyggelse i 2 etager må ikke overstige 30.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter målt i forhold til eksisterende terræn eller et af kommunen indlagt niveauplan.

Ved opførelse af bebyggelse i 2 etager, må overetagens boligareal ikke overstige underetagens boligareal.

- 6.3 Langs delområdets østgrænse må beboelsesbygninger ikke opføres nærmere end 7 meter fra eksisterende hegn. Garager, udhuse m.m. må ikke opføres mere end 3 meter fra eksisterende hegn.
- 6.4 Tage skal enten udføres med fladt tag eller med en hældning på min. 25°. Ved ensidig taghældning skal taget udføres med en hældning på mellem 15° og 25°.

### Delområde A2

- 6.5 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom i 1 og 1½ etage ikke overstige 25%.

- 6.6 Bebyggelsesprocenten for bygninger på 2 eller 2½ etager må højst være 30%.
- 6.7 Ingen bygning må have en højde højere end 8,5 meter, med udtagelse at enkelte, mindre bygningsdele i forhold til eksisterende terræn eller et af kommunen indlagt niveauplan.
- 6.8 I 2 og 2½ etagers bygninger må overetagens boligareal ikke overstige underetagens boligareal.
- 6.9 Der må ikke placeres bebyggelse nærmere vejskel end 5 meter.
- 6.10 Tage skal enten udføres med fladt tag eller med en hældning på min. 25°. Ved ensidig taghældning skal taget udføres med en hældning på mellem 15° og 25°.

### Generelt i A-område

- 6.12 Skure og carporte må ikke opføres nærmere naboskel end 1 meter.
- 6.13 Carporte og garager må ikke have facadehøjde på mere end 2,5 meter og samlet ikke være højere end 3,5 meter målt fra naturligt terræn.
- Carporte og garager skal have eget tag. De må sammenbygges med beboelsesbygningen men ikke være under samme tag som denne, eller have et tag som er en forlængelse af beboelsesbygningens tag.
- 6.14 Uanset punkt 6.13 kan der ved byggeri i 1 eller 1½ etage tillades carport eller garage under samme tag som hovedbygningen, eller med indkørsel i gavl, såfremt carport eller garage ikke udgør mere end 25% af husets facade mod adgangsvej, dog max. 5,5 meter. Der må ikke etableres carport/garage i kælder.

- 6.15 Bygningens højde mod naboskel eller sti må maksimalt være 1,4 x afstanden til skel.

## **Delområde B1-B4**

- 6.16 Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 35.

- 6.17 Inden for område B4 må der max opføres 10 boliger udover det eksisterende gårdanlæg ved nr. 38.

Inden for område B3 må der max opføres 6 boliger.

- 6.18 Ved udformningen af område B3 skal der sikres mulighed for, at der kan anlægges en hensigtsmæssig vejadgang gennem området til betjening af område B4.

- 6.19 I område B1, B2 må bygninger opføres i 1, 1½ eller 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter målt i forhold til eksisterende terræn eller et af kommunen indlagt niveauplan.

I område B3 og B4 må bygninger opføres i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage. Bebyggelsen i område B4 må ikke opføres nærmere skel mod Langessøstien end 10 meter.

- 6.20 Tage skal enten udføres så det fremstår med fladt tag eller have en hældning på min. 25°. Ved ensidig taghældning skal taget udføres med en hældning på mellem 15° og 25°.

- 6.21 Carporte og garager må ikke have facadehøjde på mere end 2,5 meter og samlet ikke være højere end 3,5 meter målt fra naturligt terræn.

- 6.22 I forbindelse med byggeansøgning skal

der fremlægges en samlet plan for hele delområdet. Planen skal redegøre for placering af boligbebyggelse, friarealer og placering af eventuelt fælleshus, samt carporte, garager, udhuse, miljøstation, evt. tilbygninger og udestuer mm.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Beboelsesbygninger skal opføres i natursten eller som muret byggeri og fremstå med blank mur, pudset eller vandskuret farvet i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort farve samt disse farvers indbyrdes blanding. Enkelte facadepartier kan udføres i andre materialer, for eksempel med træbeklædning.

Beboelsesbygninger kan opføres i træ under forudsætning af, at bebyggelsen ikke fremstår som bjælkehus eller med karakter af sommerhus.

- 7.2 Træbeklædning skal enten fremstå i "natur" eller males i overensstemmelse med beskrivelsen som angivet i punkt 7.1.

Trykimprægneret træ skal overfladebehandles som angivet i punkt 7.1.

- 7.3 Vinduesrammer skal udføres i træ eller træ/aluminium.

- 7.4 Carport eller garage kan opføres i samme materialer som beboelsesbygningen eller udføres i træ.

- 7.5 Tage skal dækkes med ikke reflekterende tagsten (glanstal højst 30), sort tagpap med listedækning eller sort eternit-skifer.

Disse bestemmelser gælder også carporte/garager, hvis tage endvidere kan be-

klædes med zink.

- 7.6 Tagrender og nedløb skal være i zink, stål eller kobber.
- 7.7 Karnapper og kviste må kun udføres i træ, zink, kobber og glas.
- 7.8 Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på bygningerne. I salgssituationer kan midlertidigt opsættes 'Til salg'-skilte.

## 8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1 De på kortbilag 1 med særlig signatur angivne bebyggelser er bevaringsværdige, og må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med byrådets tilladelse.

De øvrige produktionsbygninger kan ændres eller nedtages, hvis dette ønskes.

Bevaring skal ske efter nedenstående retningslinier:

### *Tyrshjergvej 36*

#### 8.2 Stuehuset

Overflader skal bevares som nuværende, det vil sige blank mur. Oprindelige vinduer bør repareres og bevares, hvis det er muligt. Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, udformning og materialer. Eksisterende murhuller må ikke ændres eller tilmures.

#### Tag, kviste og tagvinduer

Taghældning skal bevares som eksisterende. Taget må udføres i skiffer eller røde ikke-glaserede teglsten.

Nye lysåbninger i taget må kun udføres som enkeltstående kviste eller tagvinduer, der placeres regelmæssigt på tagfladen. Den samlede bredde af kviste el-

ler tagvinduer må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.

Kviste skal etableres på taget, de må ikke sænkes ned i tagfladen. De skal placeres minimum tre tagsten oppe på taget i forhold til tagfoden.

Kviste skal tilpasses tagets hældning, og deres vinduer skal tilpasses bygningens vinduesrytme og have samme bredde og sprosseinddeling, som facadens øvrige vinduer.

Kviste skal udføres som pultkviste eller tagkviste med sadeltag. Flunke skal udføres i zink, kobber eller træ, med glat overflade.

Tagvinduer må maks. være 70 cm brede og maks. 100 cm høje, således de kan bruges til redningsåbning.

#### 8.3 De tre øvrige længer

Taghældningen skal bevares som eksisterende. Taget må udføres i skiffer, bølgeeternit i mørk farve, teglsten og betontagsten. Der må ikke anvendes reflekterende materialer, herunder glaserede tagsten. Facaderne må pudses og kalkes/males.

Døre og vinduer skal udføres i træ i dimensioner og stil tilpasset bygningens arkitektur. Vindues- og dørhuller skal udføres med stik over. Vinduer skal være i højformat.

Længerne skal i deres arkitektoniske udtryk indgå, som en underordnet del af en arkitektonisk helhed med stuehuset.

### *Tyrshjergvej 42:*

- 8.4 Den på kortbilaget markerede bygningsstruktur, der nævnes som bevaringsværdig, skal bibeholdes i sin nuværende op-

rindelige form. Det gælder tillige de materialer, der er anvendt i bygningerne. For eksempel skal nye vinduer udføres i overensstemmelse med de oprindelige vinduer, herunder sprosser.

## 9. Ubebyggede arealer

9.1 På ubebyggede arealer må ikke henstilles campingvogne, både, lastvogne, uindregistrerede motorkøretøjer eller lign. Der må ikke ske oplag ud over brændestabler eller lignende som er naturligt i et boligområde.

9.2 Hegn i skel må ikke udføres som plankeværk eller trådhegn men kun som levende hegn.

9.3 I delområde A1 må der i skel mod boligvej eller i de yderste 2,5 meter af naboskellet mod vej ikke etableres hæk. Beplantning i denne 2,5 meter brede bræmme mod boligvejen må udføres som græs suppleret med enkeltstående, opstammede træer og buske.

9.4 I lokalplanområdets skel mod Ryds Å og mod delområde F1 må der ikke etableres klippede hække mod friarealet. Hegning skal fremstå som naturhegn, der slører bebyggelsen visuelt.

Beplantningen kan for eksempel bestå af buskarter, som er typisk for egnen, suppleret med højere beplantning som tjørn, hyld, syren, røn, slåen, hassel og lignende.

9.5 I forbindelse med grundenes indretning må der ikke foretages terrænændringer på mere end  $\pm 0,5$  meter i forhold til en af Odense Kommunes godkendt koteplan af området. Det naturlige terræn skal bibeholdes i forhold til naboskel.

Der må ikke være synlige terrænreguleringer mod de offentlige friarealer samt området ned til Ryds Å.

9.6 Der anlægges en fælles grønning med kvarterpark og lokalpark (område F1 og F2) med en afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 1. I arealet kan placeres stier og indrettes lege- og opholdsarealer.

Arealet i øvrigt tilplantes som ”græseng” suppleret med enkelte trægrupper med udgangspunkt i opretholdelse af bevaringsværdige træer og buske i det eksisterende hegn i skellet mellem matr. 2a og 3a.

9.7 De to eksisterende levende hegn i lokalplanområdets vest- og østgrænse (vist på kortbilag 1) skal bevares og vedligeholdes efter retningslinier, som fastlægges mellem områdets grundejerforeninger og Odense Kommune.

De på kortbilag 1 angivne bevaringsværdige træer må ikke fældes eller væsentligt beskæres uden tilladelse fra Odense Kommune. Ved stormfald eller fældning på grund af alder eller sygdom skal der ske genplantning.

9.8 Ved de enkelte delområder udlægges lokalparker til leg og ophold for beboerne i området svarende til mindst 55 m<sup>2</sup> pr. boligenhed. I sådanne lokalparker vil der efter særlig tilladelse kunne opføres mindre legehuse og faste legeinstallationer til områdets brug som lokalpark.

9.9 Al plantning mod færdselsarealer skal ske min. 30 cm fra skel. I område A2 dog 5 meter jævnfør snittegning på side 7.

9.10 Havearealet nord for de eksisterende gårdbygninger skal bevares i sin nuværende udstrækning. I området er det ikke tilladt at indhegne arealer, opstille læmure, rækværker eller skure.

9.11 De på kortbilag 2 viste diger skal bevares. Digerne kan efter godkendelse i Odense Kommune gennembrydes, når det sker som et led i gennemførelse af anlæg i medfør af nærværende lokalplan.

Ved eventuel fældning af beplantning må stød og stubbe ikke fjernes uden tilladelse fra Odense Kommune.

## 10. Tekniske anlæg

10.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må kun udføres som jordkabler. Ledningsanlæg til boligens interne brug må ikke placeres i vejudlægget.

Der må ikke bygges nærmere eksisterende højspændingsledning (vist på kortbilag 2) end 50 meter.

10.2 Belysning af veje, pladser og stier skal udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3 meter. Belysningen skal afskærmes, så det ikke blænder omgivelserne.

10.3 Spildevand skal udføres som separatsystem. Overfladevand fra veje og andre belagte arealer skal så vidt muligt bortledes til nedsivning/dræn.

Overfladevand må ikke udledes til Ryds Å. Såfremt der kan opnås zonetilladelse hertil, kan der etableres bassin umiddelbart vest for lokalplanområdet.

10.4 Ledningsejerne skal til enhver tid have uhindret adgang til at vedligeholde af-

løbsledninger for regn- og spildevand. Retablering efter ledningsarbejder påhviler ledningsejeren.

10.5 Der kan etableres supplerende energiforsyning som solvarme, jordvarme eller lignende, når det kan ske uden gene for de omboende.

10.6 Opsætning af transformerstation må kun ske efter godkendelse af grundejer og Odense Kommune.

10.7 Der må ikke opsættes (tag)antennener eller opstilles sendemaster i området.

Paraboler med en største diameter på 1 meter kan opsættes på terræn eller bygning. Centerhøjden må ikke overstige 1 meter over terræn, og den skal i øvrigt placeres så den ikke skæmmer omgivelserne.

## 11. Forudsætninger for ibrugtagningen

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret tilslutning til Fjernvarme Fyn A/S og Odense Vandselskab as.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret at overfladevand kan afledes på en måde, der kan godkendes af Odense Kommune.

11.3 Lokalparken skal etableres og færdiggøres i takt med boligbebyggelsens ibrugtagning. Kvaterparken skal senest etableres, når området er færdigbygget.

11.4 I delområde A2 må ny boligbebyggelse ikke opføres nærmere end 50 meter fra højspændingsledningen, før ledningen er gravet ned, flyttet eller helt nedlagt.

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

Jordbrugskommissionen med henblik på ophævelse af landbrugspligten.

- 11.6 Inden projektets virkeliggørelse, skal landbrugspligten være ophævet på den del af matr. Nr. 2-a og del af matr. Nr. 3-a begge Villestofte by, Paarup, som omfattes af lokalplanen.

## 12. Grundejerforening

- 12.1 Der oprettes én grundejerforening for hvert af de områder, som udstykkes fra henholdsvis matrikelnummer 2a og 3a. Ejere af ejendomme inden for områderne har pligt til at være medlem.
- 12.2 Grundejerforeningen oprettes af udstykker senest når mindst 50% af grundene inden for den pågældende grundejerforenings område er bebygget, eller når byrådet kræver det. Vedtægterne skal godkendes af Odense Byråd.
- 12.3 Det skal af vedtægterne fremgå, at grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af de i lokalplanen udpegede, bevaringsværdige hegn efter retningslinier udarbejdet af Odense Kommune, fælles grønne arealer (minus kvarterpark) og veje incl. evt. grøfter samt i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningernes område.
- 12.4 Grundejerforeningerne kan opkræve bidrag hos medlemmerne til at løse foreningernes opgaver. Bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.
- 12.5 Grundejerforeningerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt private veje og stier i udstykningsområdet, såfremt dette kræves af Odense Byråd.

## Varige retsvirkninger

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.

## Dispensationen

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

## Servitutter

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.

## **Påtegninger**

Godkendt til offentliggørelse.  
Odense Byråd, den 21. november 2007

Lokalplanen offentligt fremlagt i 8 uger fra 6. december 2007 til 31. januar 2008.

Lokalplanen vedtaget endeligt.  
Odense Byråd, den 18. juni 2008  
Jan Boye / Leif Hansen  
Borgmester /Adm.chef

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering den 7. august 2008.

Anmelder:  
By- og Kulturforvaltningen  
Byplan  
Odense Slot  
Nørregade 36-38  
5000 Odense C  
Tlf. 66 13 13 72

Foranstående lokalplan nr. 8-680 Nyt boligområde ved Tyrbjergvej begæres i medfør af § 31 i Planloven tinglyst på matrikelnumrene 2a, 3a og 4g Villestofte By, Paarup.

Byplan, den 26. november 2008  
Dorthe Harbo Andersen  
Kontorchef

Tinglyst den 16. december 2008.





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

## Baggrund

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål, og lokalplanen omfatter de dele af to landbrugsejendomme, som på baggrund af lokalplanen inddrages til boligområde i byzone. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af oplæg fra og i samarbejde med ejerne af de to landejendomme.

## Indhold

Lokalplan 8-680 fastlægger områdets struktur med vejnet, kvarterpark, bevaring af bebyggelse og bevoksning mv. Endvidere fastlægger lokalplanen mere detalje-



Billedet viser lokalplanområdets placering i forhold til å-beskyttelseslinjen.

rede bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse, samt disponering af de interne boligveje og bolignære friarealer.

## Bebyggelse

Området indeholder to større udstykninger (A1 og A2) til åben/lav boligbebyggelse, samt fire mindre områder til tæt/lav (B1-B4).

## Bevaring

De ældste dele af landbrugsbygningerne er erklæret for bevaringsværdige, og lokalplanen indeholder bestemmelser herom.

## Forhold til anden planlægning

### Naturbeskyttelse

Området indeholder tre diger, som alle før lokalplanen blev udarbejdet, var beskyttet i henhold til museumsloven. Med lokalplanen kommer et af digerne i byzone, hvorefter beskyttelse sikres med nærværende lokalplan, medens de to øvrige i lokalplanens vest- og østgrænse mod landzonearealer fortsat er beskyttet i henhold til museumsloven.

Lokalplanområdets sydlige grænse er lagt langs å-beskyttelseslinjen ned mod Ryds Å. I Ryds Å lever den Tykskallet Malermusling (*Unio crassus*). Arten er opført på EU's habitats direktiv artikel 12 bilag II og IV og er omfattet af særligt restriktive beskyttelser og fredninger, der går forud

for Dansk lovgivning.

Store områder i Ryds ådal er omfattet af naturbeskyttelsesloven §3.

Lokalplanen respekterer National og International naturbeskyttelse.

## **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**

Arealet indenfor lokalplanområdet er noteret med landbrugspligt. Inden projektets virkeliggørelse, skal landbrugspligten være ophævet på det pågældende areal.

## **Kommuneplanen**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 8.B12 og skal anvendes til boligformål.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under ét.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

## **Vej- og stiplanlægning**

Området vejbetjenes som helhed fra Tyrbjergvej. Størstedelen vejbetjenes ad en ny adgangsvej, medens en mindre del af det nordøstligste område får sin egen

adgang til Tyrbjergvej.

Denne sidstnævnte adgang ligger tæt på Langesøstiens krydsning af Tyrbjergvej. Ved områdets bebyggelse og etablering af vejadgangen, skal stikrydsningen sikres med en hævning af kørebanen.

Lokalplanområdet sikres forbindelse til Langesøstien samt til en mulig forlængelse af den rekreative sti langs Ryds Å. Endvidere er stisystemet tilrettelagt, så der kan skabes en sikker skolevej til Pårup Skole.

## **Friarealer**

Centralt i området sikrer lokalplanen et større samlet friareal, som udlægges til kvarterpark og lokalpark.

## **Teknisk forsyning**

### Elforsyning

Elforsyning sker fra Paarup Elforsyning.

### Varme

Varmeforsyning sker fra Fjernvarme Fyn A/S.

### Vandforsyning

Området ligger i Odense Vandselskab's forsyningsområde, og forsyning til området kan ske fra 160 mm. PVC-ledning ved krydset Langesøstien/Søndermarken. Ledningen føres over marken og ind i område A1. Der vil næppe være kapacitetsproblemer.

### Spildevand

Området er omfattet af den gældende spildevandsplan 2006-2018.

Området skal separatkloakeres, og spildevand

vandet skal ledes til den eksisterende fællesledning, der går på tværs af lokalplanområdet. Deklarationen for denne ledning skal overholdes. Der må ikke bygges i et bælte af 2,5 meter på hver side af ledningen og Odense Vandselskab skal til enhver tid kunne vedligeholde ledningen.

Tag- og overfladevand samt vejvand skal håndteres, forsinkes og nedsives inden for lokalplanområdet. Hvis det viser sig nødvendigt med forsinkelsesbassiner og/eller nedsivningsbassiner, skal der sikres plads hertil inden for lokalplanområdet på steder, hvor det er hensigtsmæssigt i forhold til terrænet.

Såfremt de nødvendige tilladelser kan indhentes, kan der etableres et bassin umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Der må ikke afvandes ned i Ryds Å.

### **Kollektiv trafik**

Området betjenes med kollektiv trafik fra FynBus, linierne 21, 22 og 23, med stop på Rugårdsvej og Spangsvej.

### **Arkæologiske interesser**

Ejeren af ejendommen matr.nr. 2a har foretaget en arkæologisk forundersøgelse. På baggrund af denne er to mindre områder med forhistoriske bebyggelsesspor under udgravning i lokalplanens offentlighedsperiode. Når undersøgelserne er færdiggjort er der ikke yderligere arkæologiske interesser på arealet.

Arealet ligger nær Ryds Å, og åløb er typisk foretrukne bosættelsesområder fra primært stenalderen. Områderne omkring

arealet er endvidere præget af en række lokaliteter og enkeltfund fra stenalderen, men også ældre jernalder.

Sammenholdt med arealets størrelse er det således meget muligt, at der vil fremkomme jordfaste fortidsminder også indenfor det berørte areal. Sådanne jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Museet anbefaler på denne baggrund, at der også for ejendommen, matr.nr. 3a, udføres en arkæologisk forundersøgelse for at mindske risikoen for, at anlægsarbejder må standses og udskydes efter museumslovens bestemmelse § 27 stk. 2.

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.

### **Skoleforhold**

Området skolebetjenes af Paarup Skole. Skolevejen er sikret i form af stier frem til skolen. Stierne vil krydse interne veje i lokalplanområdet. Hvor stierne krydser vejen, vil krydsningerne blive sikret, afstemt efter karakteren af trafikken i krydsningspunktet.

## **Planens miljøvurdering**

me.

I henhold til Lovbekendtgørelse nr. 316 af 5. maj 2004 om Miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en miljøscreening af planen. Det er i den forbindelse vurderet, at planen ikke vil give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Der vil derfor ikke blive udarbejdet en miljørapport for yderligere miljøvurdering.

## **Miljøforhold**

### Jordforurening

Der er ikke oplysninger om nyere eller ældre jord- eller grundvandsforurening inden for lokalplanområdet. Der er 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

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

### Trafikstøj

Tyrbjergvej har en årsdøgnstrafik (2005) på 569 køretøjer og en hastighedsbegrænsning på 50 km/t. Andelen af tung trafik er ca. 12%.

Der placeres ikke ny bebyggelse tættere på Tyrbjergvej end 40 meter og de vejledende støjgrænser kan således overholdes.

### Landbrug

Området er undersøgt for landbrug med dyrehold. Det vurderes, at der ikke er problemer i forhold til dyrehold fra naboejendom-

# 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

Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område. Kortbilaget viser lokalplanens område.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger.

## Tillæg til kommuneplanen

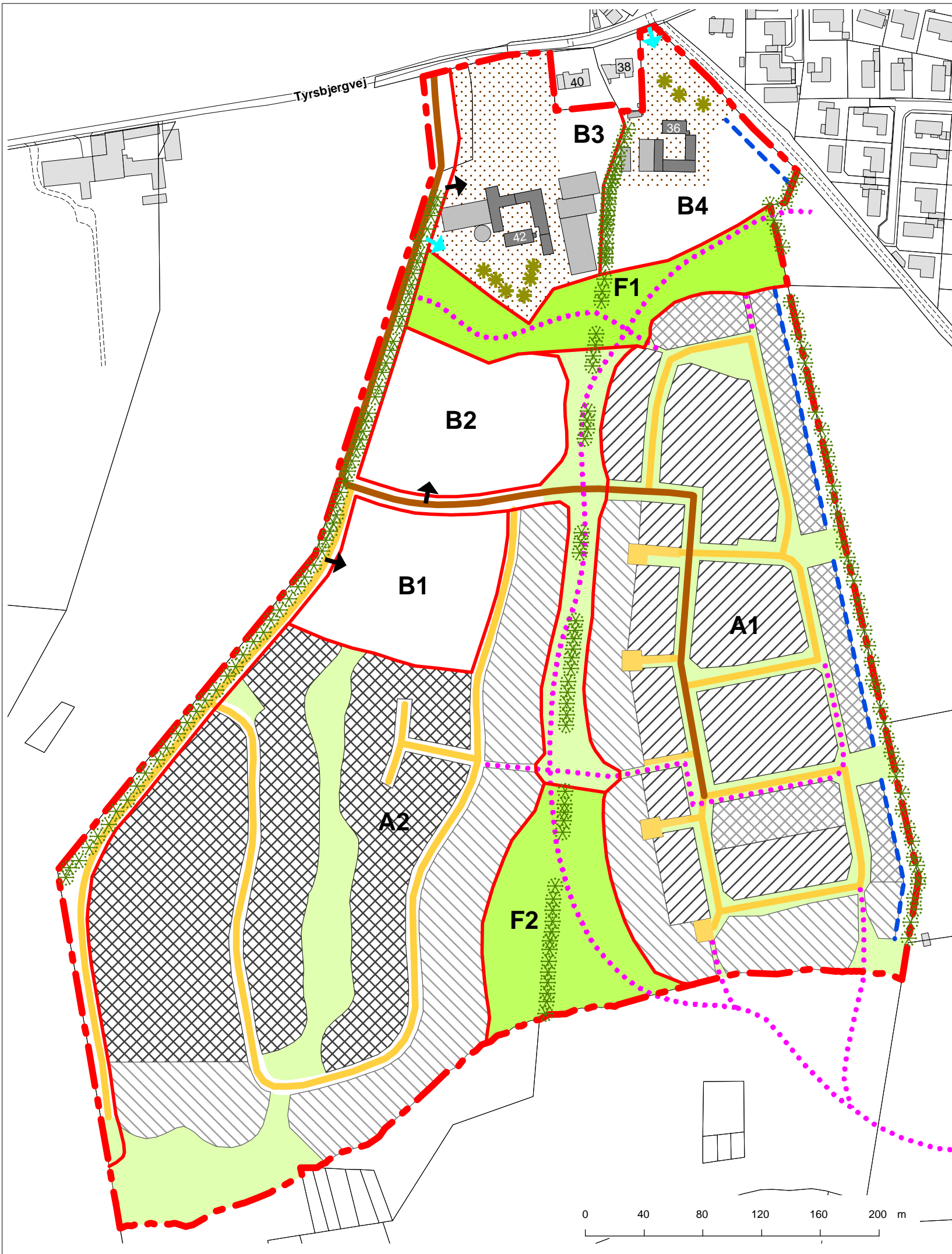
Inden næste revision af kommuneplanen kan byrådet justere kommuneplanens bestemmelser for et område.








**ODENSE KOMMUNE**



# KORTBILAG 1 TIL LOKALPLAN NR. 8-680









## SIGNATURER:

-  Grænse for lokalplanens område
-  Områdegrænse
- A** Åben, lav bebyggelse
- B** Tæt, lav bebyggelse
-  Byggefelt til maks. 1 etage
-  Byggefelt til maks. 1½ etager
-  Byggefelt til maks 2 etager
-  Byggefelt til maks 2½ etager
-  **F1 - F2** Kvarterpark
-  Lokalpark
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Eksisterende bygninger som må nedrives
-  Friholdes for bebyggelse
-  Byggelinie
-  Facadeløs adgangsvej
-  Boligvej i område A1 og A2
-  Fremtidige stier
-  Bevaringsværdig hegnsbeplantning
-  Bevaringsværdige enkelttræer
-  Vejadgang
-  Eksisterende vejadgang
- 1 : 3000** Målforhold

# KORTBILAG 2 TIL LOKALPLAN NR. 8-680



## Signaturer:

-  Grænse for lokalplanens område
-  Matrikelskel
-  Beskyttet dige
-  Dige i fremtidig byzone
-  150m åbeskyttelseslinie ifg. naturbeskyttelsesloven §16
-  Højspændingsledning



1 : 3000 Målforshold

