

LOKALPLAN NR. 3-394

SEDEN SYD



SEDEN SYD
PARCELHUSVIST
MARTIN - BY



ODENSE KOMMUNE

Odense Magistrat. 2. Afdeling, Byplan/Arkitektafdelingen 1988

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 bebyggelsen 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE	side
Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens retsvirkninger	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens bestemmelser:	
1. Lokalplanens formål	11
2. Område- og zonestatus	14
3. Områdets anvendelse	15
4. Matrikulære forhold	17
5. Vej, sti, støj- og par- keringsforhold	17
6. Ledningsanlæg	23
7. Bebyggelsens omfang og placering	24
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
9. Bevaring af bebyggelse	27
10. Ubebyggede arealer	28
11. Forudsætninger for ibrugtagen	29
12. Grundejerforening	30
13. Tilladelser fra andre myndigheder	30
14. Ophævelse af byplan- vedtægt	30

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanforslaget omfatter et areal beliggende syd for Kertemindevej, øst for forlagt Svendsagervej og vest for den kommende Ring III. Mod syd løber lokalplangrænsen umiddelbart syd for det gamle sogneskel mellem Seden og Åsum. Hele arealet, der omfattes af forslaget, har en størrelse på ca. 125 ha.

Hensigten med planen er at muliggøre en bebyggelse, bestående af parcelhuse og tæt/lav boligbebyggelse. Herudover er der udlagt arealer til service (butikker, institutioner, sport m.m.) samt til mindre erhverv.

Arealanvendelsen for hele området fastlægges i en rammeplan, der skal sikre en naturlig sammenhæng mellem de forskellige boligtyper og deres placering i

forhold til friarealer- og serviceområder. Det samme gælder trafikbetjeningen for såvel de hårde, som de bløde trafikanter. Veje- og stier placeres indbyrdes således, at risikoen for konflikt mindskes. Rammeplanen opdeles i etaper som vist på kortbilaget.

Første etape, der ligger umiddelbart syd for Kertemindevej, gennemarbejdes i en detailjeringsgrad så en byggemodning af arealet kan finde sted i slutningen af 1987, hvorefter grundsalg kan påbegyndes i 1988.

For de øvrige etaper skal der udarbejdes en detailplan - suppleret med lokalplan - inden der kan påbegyndes byggemodning. Fuldt udbygget vil området kunne rumme ca. 1.300 boliger med tilhørende service.



Svendsagervej

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter ca. 1300 boliger med tilhørende institutioner, butikker og grønne områder, samt et mindre erhvervsområde.

Udbygningen af området skal ske i etaper.

Lokalplanen indeholder en strukturplan for hele området, samt en detaljeret plan for 1. etape med ca. 300 boliger. Før de øvrige etaper bebygges, skal der udarbejdes supplerende lokalplaner.

1. etape vil blive byggemodnet i 1987.

Strukturplanen er bygget op omkring en hovedallé midt gennem området. Fra denne hovedallé udgår stamveje som betjener de enkelte delområder. Hovedalleén

tilsluttes Kertemindevej og Svendsagervej. På strækningen gennem lokalplanområdet omlægges Svendsagervej i ny tracé. Langs Kertemindevej etableres en støjvold.

Midt i området er udlagt arealer til institutioner, butikker, sport m.m. Områdets butikker skal ligge ved det centrale torv.

Den eksisterende bebyggelse skal bevares, og kan delvis overgå til andre formål f.eks. fælleshuse m.m.

Området indeholder flere småskove og levende hegn. Planen respekterer disse landskabstræk og udbygger den flere steder med nyplantninger.

Lokalplanen angiver også en grøn hovedstruktur, hvor større fælles friarealer forbindes med stisystemet og med boligområdernes lokale friarealer.

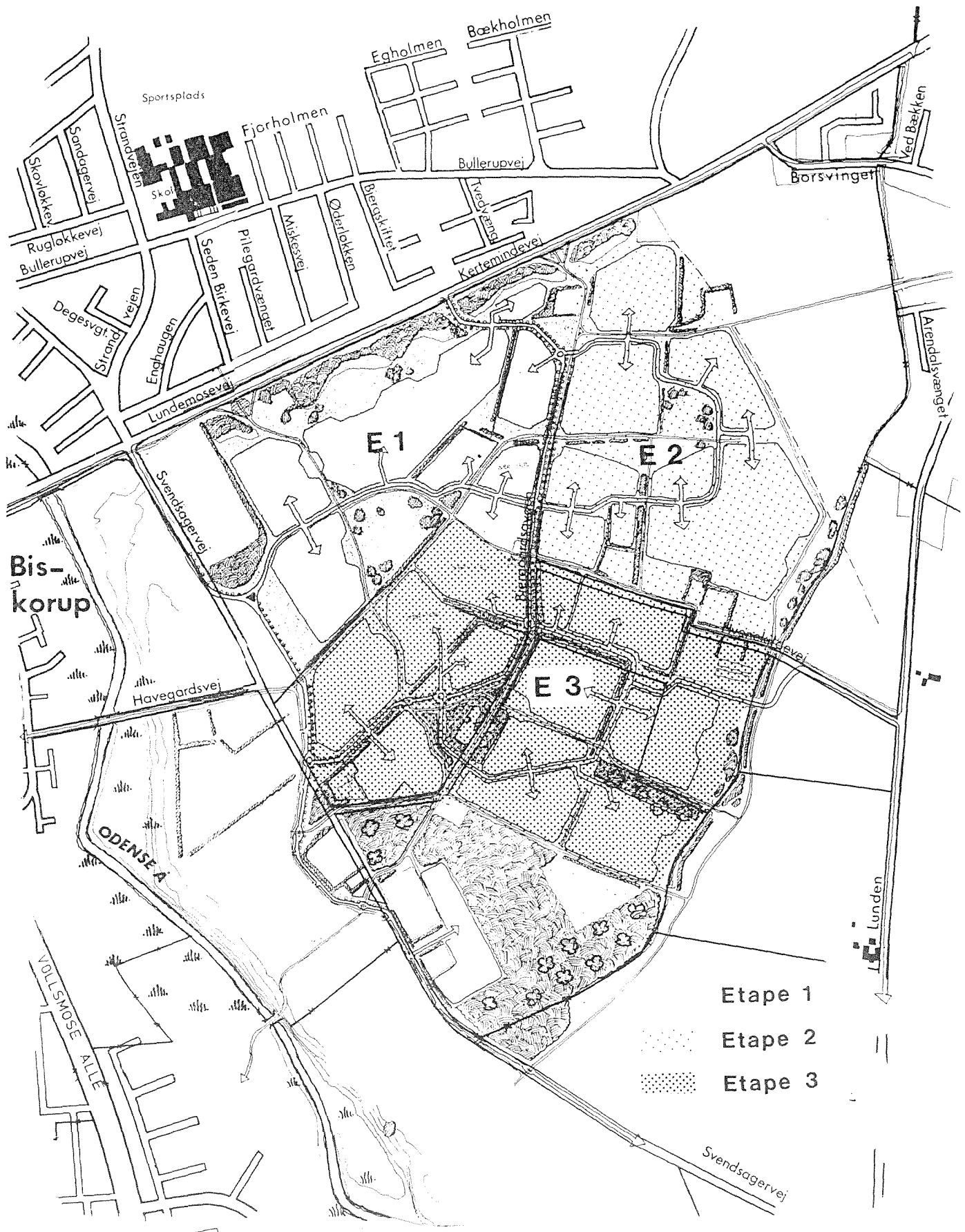
Planens 1. etape hører til Seden Skole. Ved strukturplanens udformning er der derfor lagt stor vægt på at få et stisystem, som kan lede skolebørn sikkert under Kertemindevej til Seden Skole og sportshal. Der skal her anlægges to tunneler. Den ene anlægges ud for Seden Birkevej, og har forbindelse med hovedstien gennem området.



Området set fra modsat side af Odense Å

Denne sti indgår desuden i kommunens overordnede stinet, der forbinder Åsum med Seden og Seden Strandby. Tunnellen skal etableres i forbindelse med planens 1. etape. Den anden

tunnel bygges ved fritidscentret øst for Tvedvænget. Denne tunnel betjener desuden de nye boligområder ved Bullerup, og skal senest etableres ved udbygningen af planens 2. etape.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 m.v., der er indeholdt i planen.

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

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

Det område, der omfattes af lokalplanen udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 9 bestemmelse om, at bebyggelsen i område EB ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af Odense kommune mod erstatning.

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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Tidligere planer.

Den overordnede plan for området blev oprindeligt fastlagt i Nordøstrapporten, delområde 5, fra 1983.

I denne rapport var området tænkt som en bydel med høj grad af selvforsyning. Der var regnet med en ny skole, sporthal, institution, butikker samt evt. plejehjem og bibliotek.

Langs Kertemindevej og den kommende Ring III skulle der placeres erhverv.

Planen lagde vægt på, at den kommende bydel fik en spændende og varieret arkitektur med mulighed for forsøg med alternative boligformer og blanding af forskellige bebyggelsestyper.

Kommuneplanen.

Kommuneplanen blev vedtaget i 1986. I kommuneplanen er forudsætningerne for Nordøstrapporten ændret væsentligt. Områdets geografiske udstrækning er reduceret til det halve. Det resterende areal henlægges som reserveareal, og vil evt. senere blive overført til landzone. Antallet af boliger er skåret ned fra 2000 til ca. 1300. Erhvervsarealerne er med en enkelt undtagelse ændret til boligformål. Der regnes ikke længere med en selvstændig skole, i stedet skal området betjenes af Seden Skole og Humlehaveskolen.

Disse ændringer er sket på baggrund af en byudviklingsanalyse, hvor magistratens 2. afdeling nyvurderede boligudbygningsplanen med udgangspunkt i den eksisterende offentlige service i de enkelte bydele.

Kommuneplanen har dog bibeholdt en del af målsætningerne fra Nordøstrapporten. Det gælder f.eks. ønsket om at blande ejer- og lejeboliger i mindre boliggrupper samt en høj prioritering af trafiksikkerheden.

Der foreslås blandt andet niveaufri krydsninger af Kertemindevej og stibroer over Odense Å med forbindelse til stierne vest for åen.

Stiplanen skal sikre, at bydelene Seden, Åsum, Bullerup og Agedrup knyttes sammen af gang- og cykelstier fra boligområderne til skolerne. Området skal forsynes med institutioner og butikker. Et evt. nyt bibliotek i Seden foreslås placeret i tilknytning til de nye butikker og institutioner. Kommuneplanen indeholder en strukturskitse for Seden Syd. Den endelige fastlæggelse af vejanlæg m.m. skal ske i lokalplanlægningen.

I nærværende lokalplan er intentionerne i kommuneplanen bibeholdt, men der er sket en ændring af planens strukturskitse.

I kommuneplanen er der fastlagt følgende rammebestemmelser for områderne 3.B1 nord for Kertemindevej, 3.B2, 3.B3 syd for Seden skelrende, 3.E3 og 3.F1.

Boligområder.

For område 3.B1 og 3.B2 gælder følgende bestemmelser:

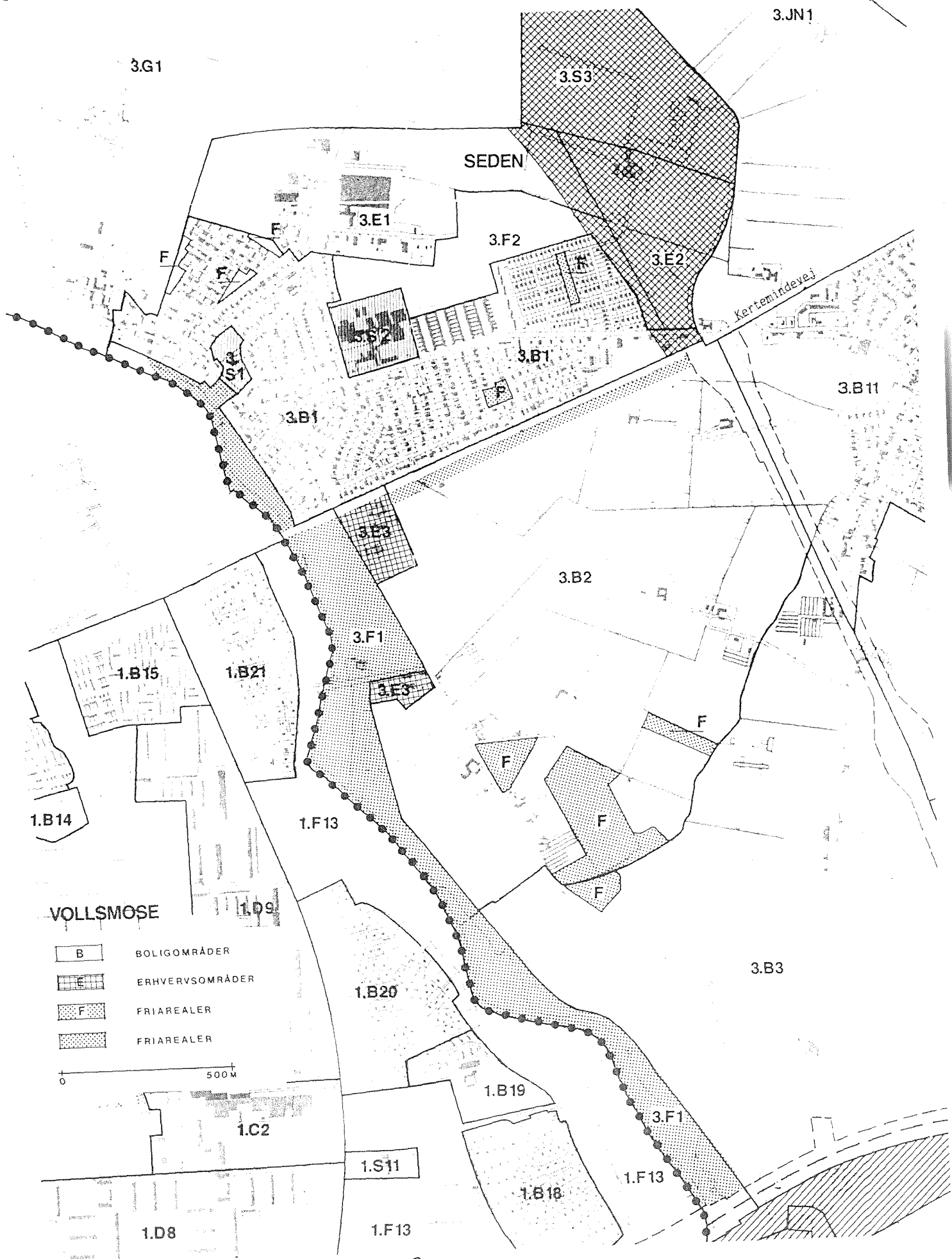
Områderne skal anvendes til boligformål.

Der kan udlægges areal til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder, som ikke er miljøfordingende.

I område 3.B2 og må bebyggelsen opføres i indtil 3 etager med udnyttelig tagetage.

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

For området, der før 1. februar 1977 var bebygget med række-, kæde- eller klyngehuse, kan der fastsættes en bebyggelsesprocent på indtil 35.



§ 3-Rammer

Bolig- og friarealplanlægning.
Boligfordelingen hertil er i princippet baseret på Odense kommunes planlægning for den sydøstlige bydel, beskrevet i "Delopgave 3. Forslag til arealanvendelse og boligfordeling".

De med friareal-signatur viste arealer må kun anvendes til friareal.

På arealerne må kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets brug til friareal. Endvidere kan der opføres bebyggelse til fælles formål for områdets beboere. I nye områder (3.B2) skal mindst 15% af områdets samlede areal udlægges til friareal.

Ved bebyggelse af nye områder skal det sikres, at støjen fra de omgivende veje - Kertemindevej-Ring III, Svendsagervej, ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsen og de primære udenørs opholdsarealer.

I områder med parcelhuse på små grunde, rækkehuse, gårdhuse o.lign. skal der udlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

I områder med etageboliger skal der udlægges parkeringsareal til mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. En del af parkeringsarealet kan udlægges som fællesparkering.

Der skal fastlægges veje- og hovedstier - i princippet som vist på Vej- og stikortet.

Erhvervsområde.

For område 3.E3 gælder følgende bestemmelser.

Område 3.E3 skal anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Der kan udlægges areal til offentlige formål og mindre virksomheder, der ikke er til gene for boligområderne.

Der kan opføres bolig til virksomheden.

Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8 m. Skorstene og

mindre bygningsdele kan dog opføres i større højde.

Højst 40% af den enkelte grund må bebygges.

Friarealer.

For område 3.F1 gælder følgende bestemmelser:

Områderne skal anvendes til friarealer.

Område 3.F1, der omfatter hele ådalen fra Åsum til Seden, skal henligge som naturområde med rekreative interesser, og der må ikke opføres bebyggelse af nogen art.

Der fastlægges i øvrigt større sammenhængende friarealer som vist på kortet.

Vej- og stiplanlægning.

Ring 3 fra Nyborgvej til Kertemindevej og Åsumvejs forlægning er fortsat byggeliniesikret i kommunens vejplan. Vejbetjening af alle boligarealer bør ske fra de eksisterende veje i området, som i dag er Svendsagervej og Lunden. Borsvinget lukkes mod Kertemindevej og føres hen til Bullerupvej. Forslaget indeholder en ny vejadgang fra Kertemindevej mellem Svendsagervej og Bullerupvej.

Krydsene ved Kertemindevej foreslås alle anlagt med lysregulering.

Kollektiv trafik.

Seden betjenes af bytrafikkens linie 5, der kører ad Strandvejen-Bullerupvej.

Når boligbebyggelsen syd for Kertemindevej er opført, må der etableres en buslinie ad Svendsagervej eller Hovedalleen.

Busbetjeningen af Åsum kan evt. indgå i disse planer.

Skole- og institutionsplanlægning.

Området vil ikke få selvstændig skole, men skal udnytte den fremtidige ledige skolekapacitet på henholdsvis Seden Skole

og Humlehaveskolen. Adgangsvejen til Seden Skole sikres ved niveaufri krydsning af Kertemindevej. For Humlehaveskolens vedkommende er skolevejsproblemerne ikke løst. En anvendelse af Humlehaveskolen forudsætter at der etableres en niveaufri krydsning med Vollsrose Allé, samt bro over Odense Å. Byudviklingsrapporten regner med at der placeres daginstitutioner i området.

Civilforsvarsformål.

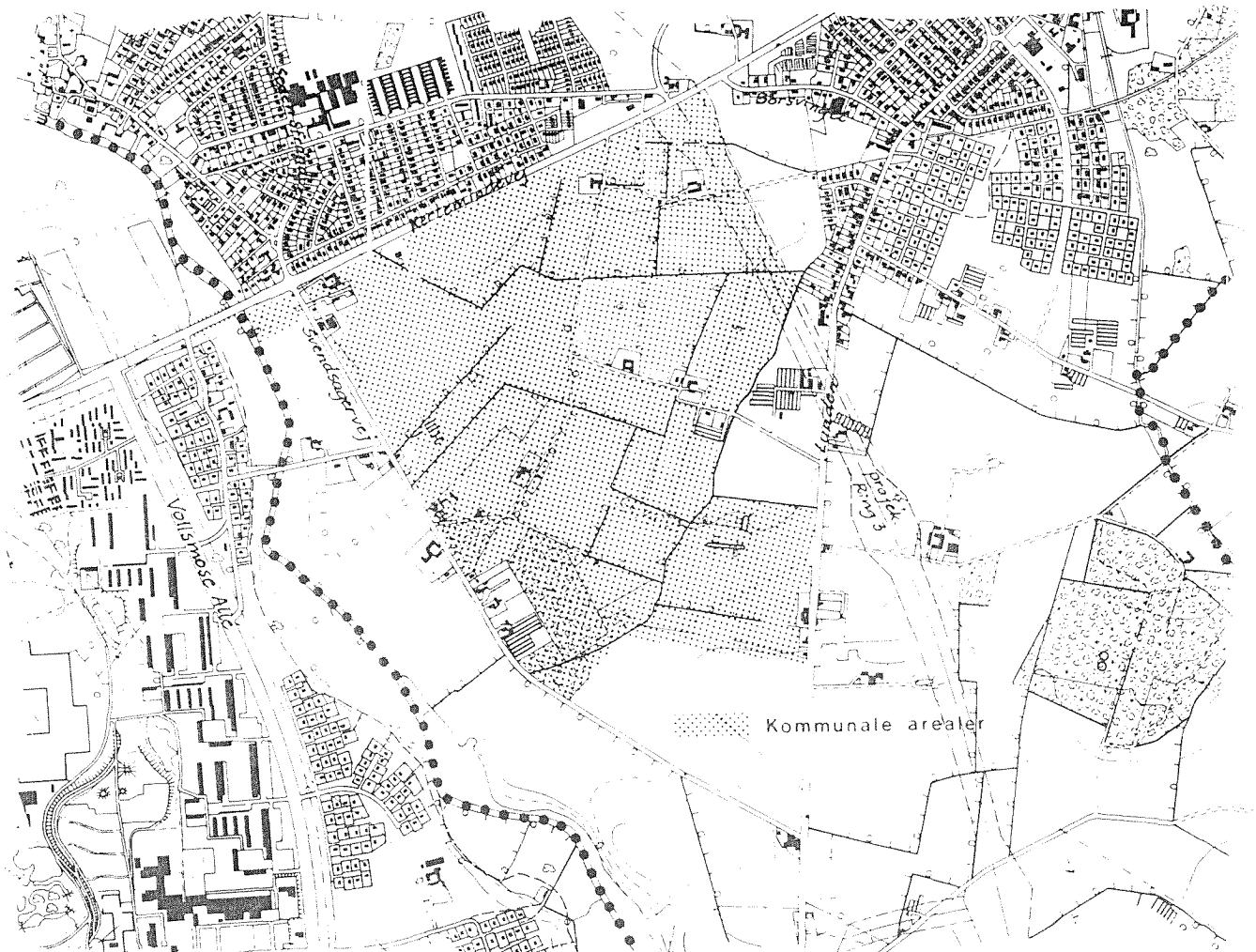
I Civilforsvarsstyrelsens cirkulæreskrivelse af 1. juni 1983 til kommunerne påpeges behovet for sikring af arealer til civilforsvarsformål i lokalplaner. I denne lokalplan er der i

en del af F-områderne (friarealer) givet mulighed for at placere underjordiske anlæg til civilforsvarsformål. Endvidere vil der i boligområderne i forbindelse med større sammenhængende bebyggelser være mulighed for at etablere sikringsrum i kældere.

Boligudbygningsplan.

I kommunens plan for boligudbygning er der regnet med ibrugtagning af 150 boliger i 1989, 175 i 1990 samt 450 i perioden 1991-1994.

Kvarterets boliger er planlagt fordelt med 40% på ejerboliger og 60% på lejerbolig. Der regnes med en relativ hurtig udbygning af områdets første etape.



Kommunale arealer



Odense å

Byggemodning.

Byggemodning kan påbegyndes når lokalplanen er færdig og endeligt vedtaget.

Lokalplanen forventes vedtaget i foråret 1987 og byggemodning kan således påbegyndes umiddelbart herefter.

Afløbsforhold.

Spildevand fra hele området ledes til den nye afskærende hovedledning der føres til Nordøstanlægget.

Regnvand ledes til Odense Å. Mindre arealer kan afvandes til Seden-Åsum skelrende.

Fredningslinier i henhold til naturfredningsloven.

Vandløb.

Skelrenden mellem Seden og Åsum er omfattet af naturfredningslovens § 43.

Skove.

I lokalplanområdets sydvestlige del findes der kommunalt ejede skove som er pålagt 300 m byggegrænse.

Arkæologiske interesser.

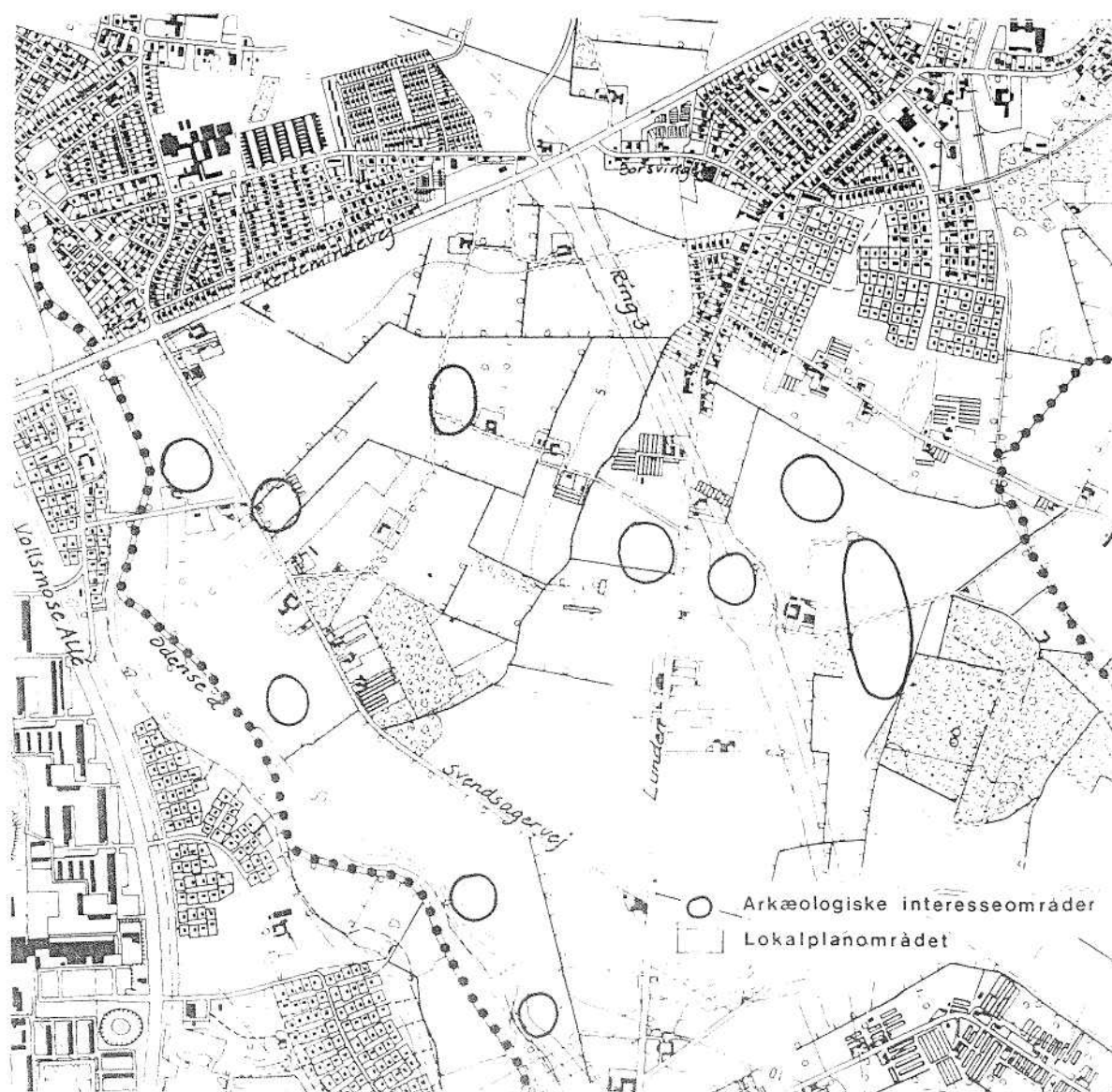
I lokalplanområdet findes der flere lokaliteter, der har arkæologiske interesser, områderne er angivet på kortet.

Partiel byplan.

Hele området er omfattet af byplanvedtægt nr. 88, som er godkendt og tinglyst i 1980. Planen er en rammeplan, som har haft til formål at fæstlægge hovedtrækkene for den fremtidige arealanvendelse. Egentlige udstyknings- og bebyggelsesplaner fastlægges i en eller flere lokalplaner.



Skov



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

1. Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at sikre lokalplanområdet til boliger med tilhørende service og grønne områder, samt til erhverv.

Planen består af 2 dele:

- 1) en rammeplan for hele området samt
- 2) en mere detaljeret plan for 1. etape, der skal give den planlægningsmæssige baggrund for den efterfølgende byggemodning. Efterhånden som behovet

opstår, vil lokalplanens hovedstruktur blive suppleret med flere etapelokalplaner.

Rammeplanen

fastlægger overordnet vej- og stinet, der sikrer en god sammenhæng med de omliggende byområder.

Ved planens udformning er der lagt vægt på at bevare dele af områdets nuværende kvalitet. Det skal blandt andet ske ved at bevare de levende hegn, den eksisterende bebyggelse og at tilpasse bebyggelsen, Seden-Åsum skelrende og områdets småskove.

Servicearealerne samles centralt i området, hvor hovedfærdselsåren gennemkrydser gang- og cykelstinet.

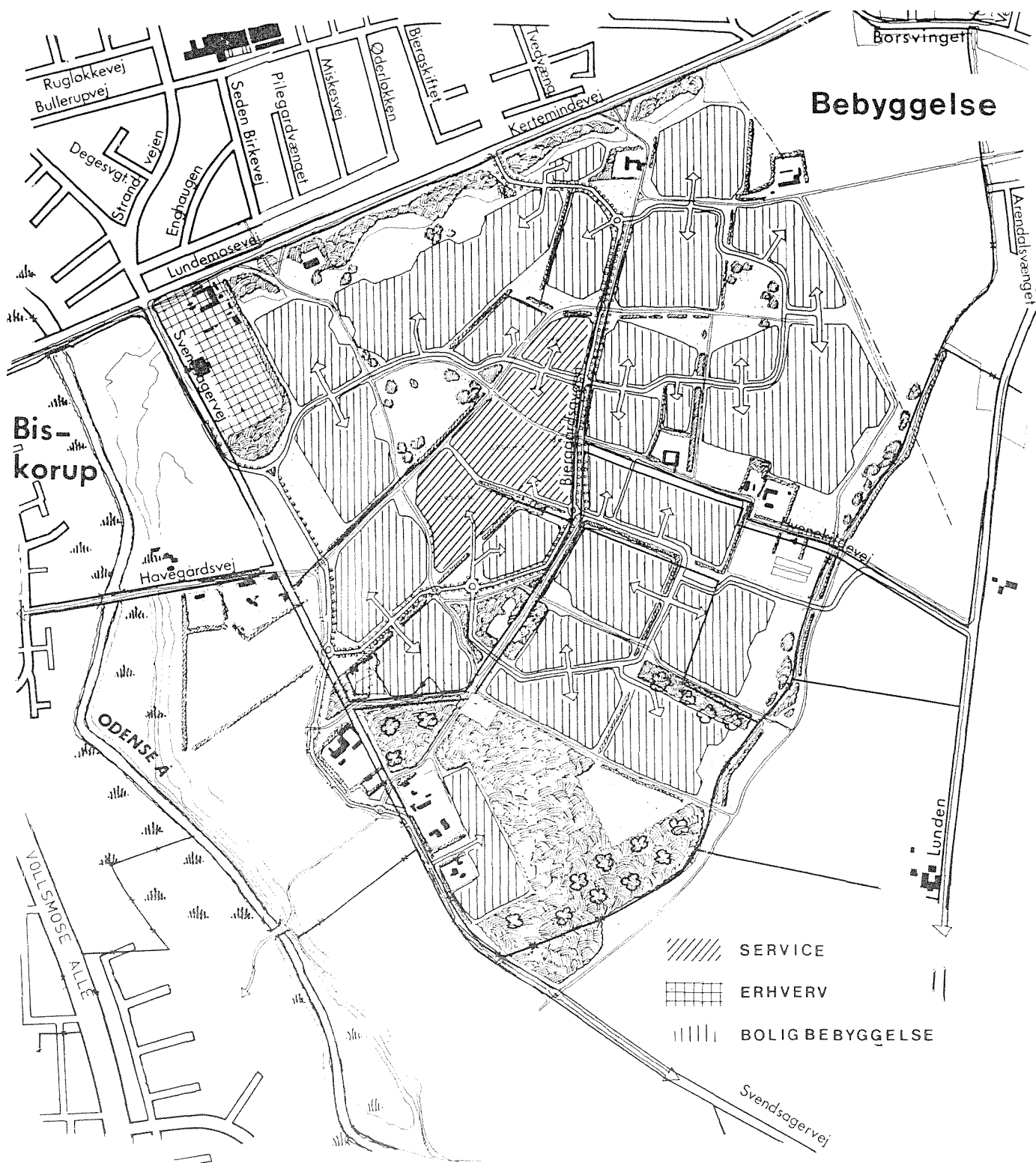


Levende hegn

I umiddelbar nærhed af serviceområdet ønskes de mere tætte boligbebyggelser placeret. Der udlægges også rekreative grønne arealer i umiddelbart nærhed. For at undgå, at serviceområderne ligger tomme hen uden for butikker- og institutioners åbningstid, skal der indpasses et vist antal boliger i selve serviceområdet.

De mere åbne boligområder tæn-

kes fortrinsvis placeret i planens periferi. Planen lægger vægt på at bevare områdets bebyggelse. De fleste steder er de omliggende arealer til den eksisterende bebyggelse friholdt for byggeri. Det sker for at bevare nogle samlede partier i området, som det ser ud i dag (de hvide områder på kortbilag 1 - EB-områderne).



Etape 1

omfatter en parcelhusbebyggelse med ca. 90 grunde, og fire tæt/lav bebyggelser med godt 200 boliger, samt en del af serviceområdet.

Parcelhusområdets udformning fastlægges i en detaljeret bebyggelsesplan. Det er tanken at opnå en bebyggelse i "Engelsk haveby stil" med små snoede veje og grønne områder.

For tæt/lav bebyggelsernes vedkommende angiver planen en hoveddisponering for de 4 områder. Områdernes præcise udformning fastlægges i efterfølgende bebyggelsesplaner.

Endelig fastlægges vej-, sti- og friarealforholdene indenfor området.

Lokalplanen har til formål.

at fastlægge den overordnede struktur med hensyn til veje, stier, boligarealer,

service, rekreative arealer, støjbælter, samt bevare eksisterende hegn, skove og friarealer,

at sikre at veje og stier trafik sikkert binder lokalplanområdet sammen med Seden, Vollsmose, Bullerup og disses servicetilbud.

at fastlægge etape 1 detaljeret hvor der lægges vægt på at bebyggelse, grønne områder, veje og stier hænger sammen som en helhed og danner et varieret boligområde.

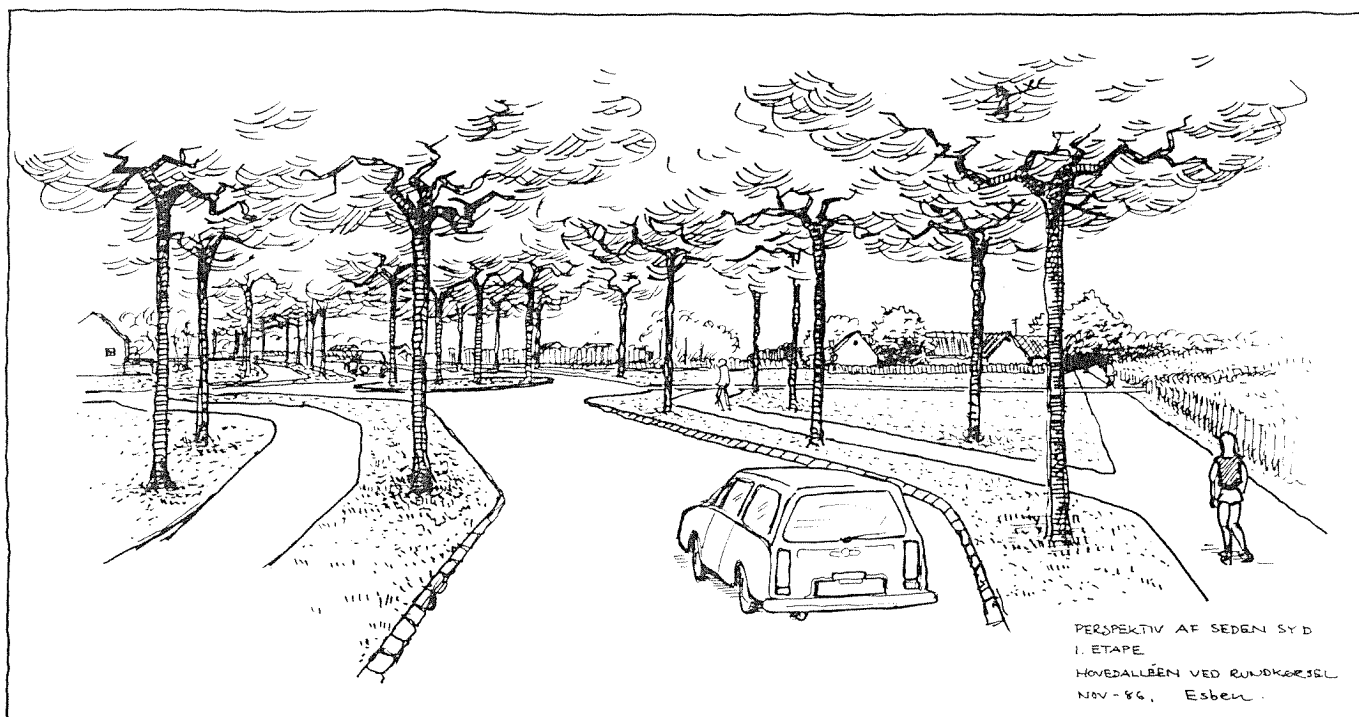
at bevare eksisterende bebyggelse i området og samtidig give denne mulighed for fortsat at fungere eventuelt med andre end de nuværende anvendelser,

at udlægge og anlægge beplantede støjbælter mod Kertemindevej og senere mod Ring III,

at revidere skovbyggelinierne til offentlig skov.



PERSPEKTIV AF PARCELHUSOMRÅDE
SEDEN SYD
NOV - 86, Esben



2. Område - og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på vedhæftede kortbilag 1 i målestok 1:4.000 og omfatter følgende matr. nr.e. 7 a, 7 c, 7 am, 7 er, 7 es, 8 g, 8 bn, 10 a, 10 e, 10 f, 10 i, 10 k, 10 l, 10 m, 10 r, del af 14 a, 14 o, 15 a, 15 c, 16 a, 16 b, 16 c, 16 h, 16 k, 16 m, 25 a, 26 p, 27 g, 29 a, 29 b, 44 a, 44 b, 45, 46, del af 8a, Seden by, Seden, samt dele af 10 n, 25 a, 26 b, alle Åsum by, Åsum, samt alle parceller der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 16. december 1986.

2.2

Lokalplanen ligger i byzone og omfatter følgende af kommuneplanens § 3 ramme-områder: 3.B1, 3.B2, 3.B3.

2.3

Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 1 rammeplan 1:4000 - samt kortbilag 2, etape 1 - 1:2000.

Rammeplanen.

Område B	Boligbebyggelse
Område S	Serviceformål
Område EB	Eksisterende bebyggelse
Område SB	Støjbelte
Område F	Friarealer.

Etape 1.

Område A 1-2	Åben/lav boligbebyggelse
Område T 1-4	Tæt boligbebyggelse
Område S 1-2	Serviceformål
Område E-1	Erhvervs-/boligbebyggelse
Område SB	Støjbelte
Område F	Friarealer

3. Områdets anvendelse

Rammeplanen.

3.1

Område B udlægges til boligformål. Der må her, efter en senere mere detaljeret planlægning, etableres bebyggelse i 1-3 etager.

3.2

Område S (herunder område S-1 og S-2) udlægges til offentlig og privat service.

Der kan udlægges areal til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder som ikke er miljøfordingende.



Eksisterende bebyggelse i erhvervsområdet



Eksisterende bebyggelse i erhvervsområdet

Bebyggelsen må opføres i indtil 3 etager incl. udnyttelig tagetage.

I område S-1 må etageantallet maksimalt være 2. incl. udnyttelig tagetage.

3.3

Område EB omfatter de i rammeplanen udlagte områder med eksisterende bebyggelser. Området må anvendes til bolig, mindre erhvervsvirksomheder uden gene for naboområderne, fritids- og institutionsformål m.v.

3.4

Område SB udlægges som støjbælter til Kertemindevej og til den fremtidige Ring III. I støjbæltet mod Kertemindevej etableres en støjvold. Bagsiden af støjvolden udformes således at det kan anvendes som friareal for de tilliggende boligområder. Støjvolden og støjbæltet mod Ring III beplantes.

3.5

Område F udlægges til fælles rekreativt formål. Områderne benævnes som K-kvarterpark på kortbilagene er ligeledes fælles rekreative arealer og anlægges af Odense kommune som kvarterpark.

Indenfor de dele af område F, der er markeret med lodret skravering, kan der etableres beskyttelsesrum.

Etape 1.

3.6

Områderne Å 1-2 udlægges til åben/lav boligbebyggelse fortrinsvis på små grunde i maksimal 1 etage med udnyttelig tagetage.

3.7

Områderne T 1-4 udlægges til tæt boligbebyggelse.

Områderne T 1-2 må maksimalt være i én etage med udnyttelig tagetage.

Område T 3-4 må maksimalt være i 2 etager plus udnyttelig tagetage.

I forbindelse med opførelse af større sammenhængende bebyggelse kan der tillades at opføre sikringsrum i kældere.

3.8

Område S 1-2 udlægges til offentlig og privat service. Der kan udlægges areal til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder som ikke er miljøfordingende.

Det er tilladt at placere boliger i området i den udstrækning de kan indpasses sammen med servicefunktionerne. Bebyggelsen må opføres i indtil 3 etager, incl. udnyttelig tagetage.

I område S-1 må etageantallet dog maksimalt være 2, incl. udnyttelig tagetage.

3.9

Område E 1 udlægges til erhvervsformål. Der kan i mindre udstrækning bygges til offentlige formål, og der må kun etableres mindre virksomheder der ikke er til gene for boligområderne.

Der kan opføres bolig i tilknytning til virksomheden.



Kertemindevej

4. Matrikulære forhold

4.1

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med hovedprincipperne, vist på vedhæftede kortbilag 1.

4.2

For område Å 1-2 skal udstykning foretages efter principperne på vedhæftede kortbilag 2 samt efter byggefelt/udstykningsplanen på kortbilag 3.

4.3

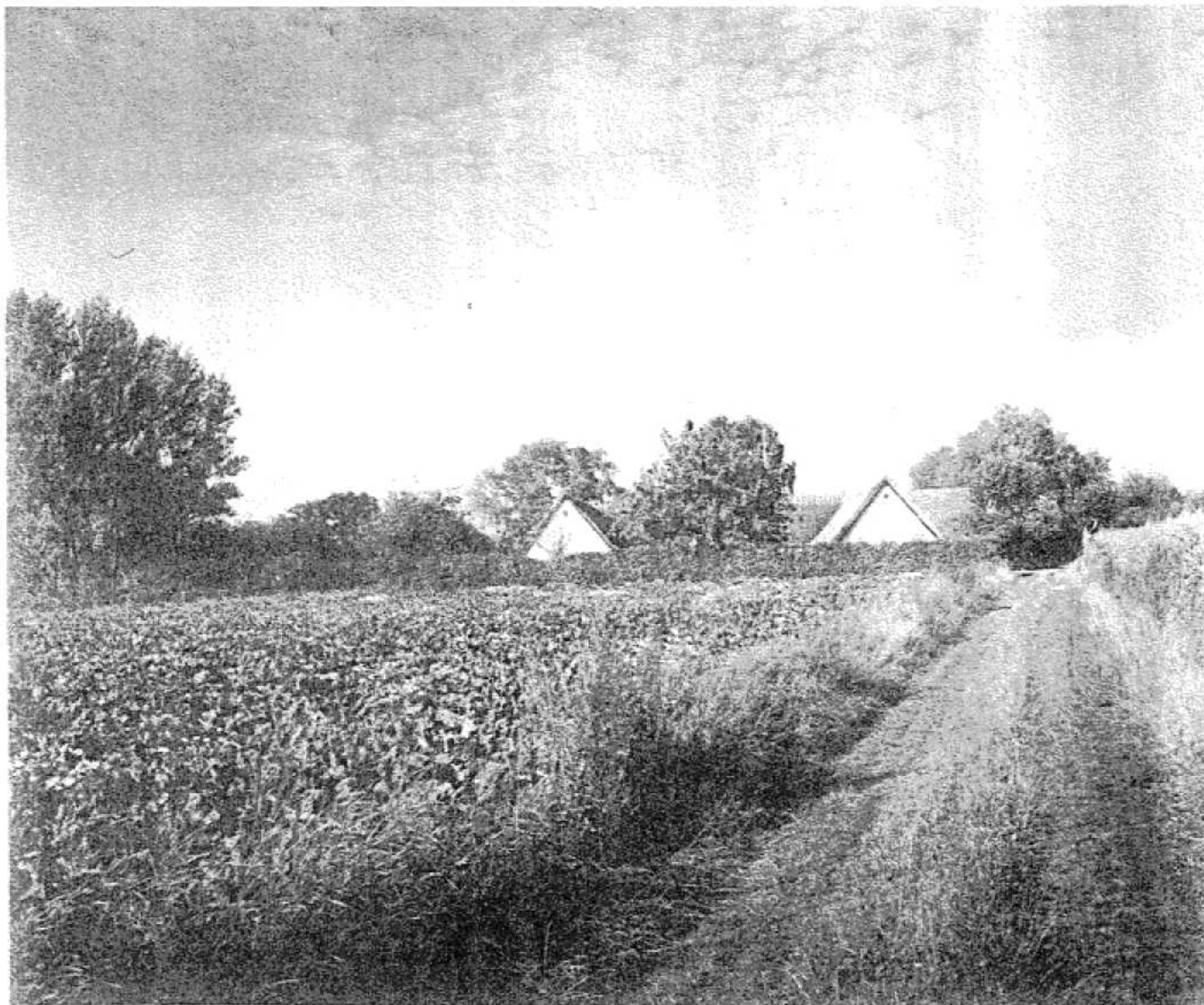
Område T 1-4, kan udstykkes som storparceller. Boliger kan opføres som række-, kæde-, gård- og klyngehuse.

4.4

For område E-1 må den enkelte parcel ikke overstige 3.500 m².

4.5

EB-områderne må ikke udstykkes eller bebygges yderligere uden byrådets tilladelse, jfr. afsnit 1, side 12.



Eksisterende gård ved hovedalléen

5. Vej, sti, støj- og parkeringsforhold

5.1

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier som vist i princippet på de vedhæftede kortbilag 1:4000 samt 1:2000.

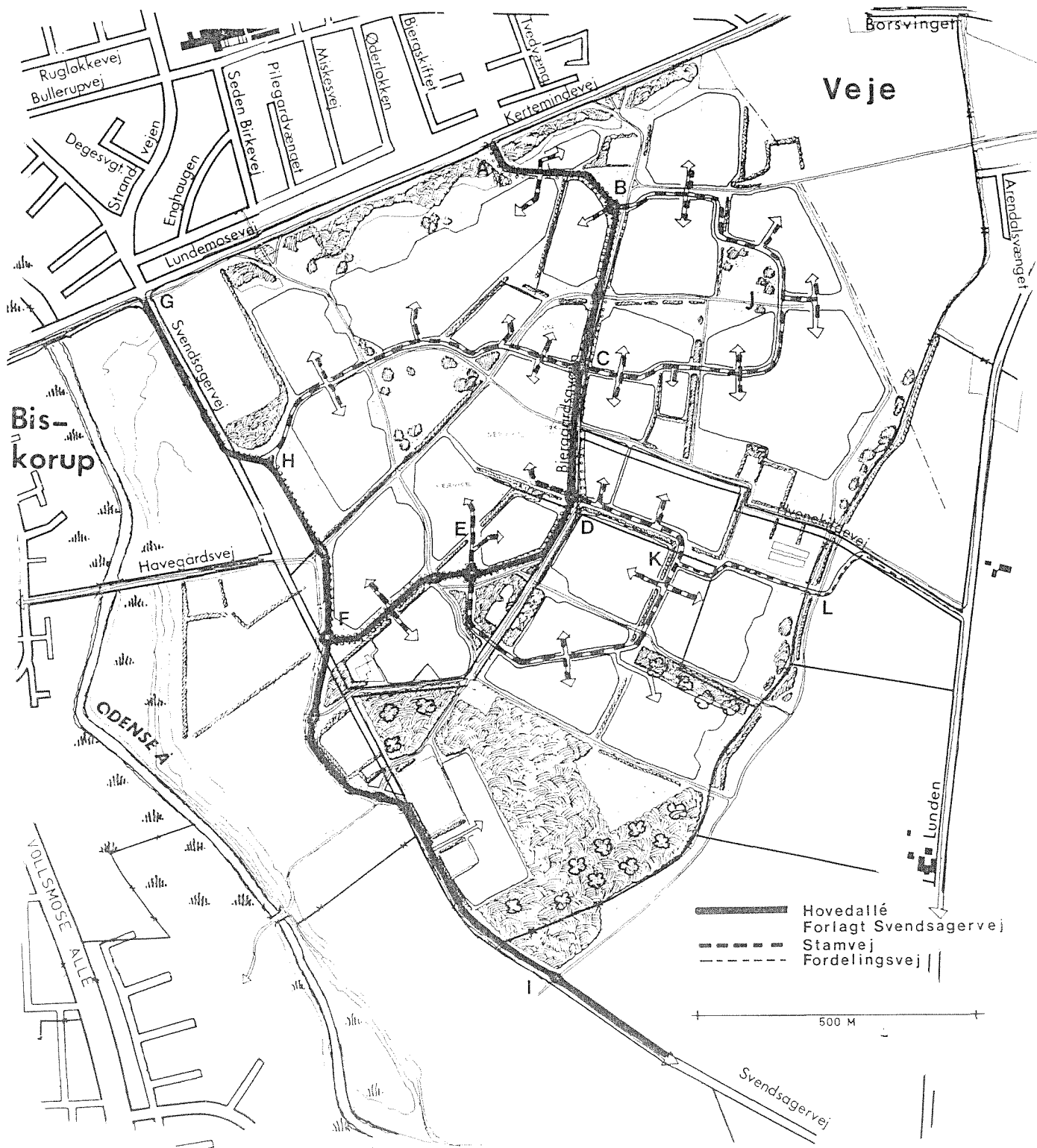
5.2

Veje.

"Hovedallé" (Strækning A-B-C-D-E-F) med tilslutning til Kertemindevej i nord og løbende til forlagt Svendsagervej i vest.

Vejen etableres som hovedallé med en udlægsbredde på 19,5 m. Indenfor vejudlægget anlægges en kørebane på 6,5 m samt cykel-/gangsti på 2x2,5 m. Indenfor vejudlægget plantes store træer, der skal markere vejforløbet. (se skitse).

Forlagt Svendsagervej. (Strækning G-H-F-I). Svendsagervej omlægges i ny tracé på strækningen gennem lokalplanområdet. Vejen etableres med allétrær langs den ene side i en samlet udlægsbredde på 17 m. Kørebanelen anlægges i 6,5 m's bredde. (Se skitsen). Hvor områdets stinet krydser vejen etableres særlige krydsningspunkter i princippet som vist på skitsen.



HOVEDALLE



* 2m * 2.5m * 2m * 6.5m * 2m * 2.5m * 2m *

RABAT GANG/CYKELSTI RABAT KØREBANE RABAT GANG/CYKELSTI RABAT

(LEDNINGSTRACHÉER UNDER GANG/CYKELSTI)

Okt 86 Esben

SVENDSAGERVEJ



* 2m * 3m * 2.5m * 6.5m * 3m *

RABAT DOBBELTRETET RABAT KØREBANE RABAT

GANG/CYKELSTI

Okt 86 Esben

Stamveje.

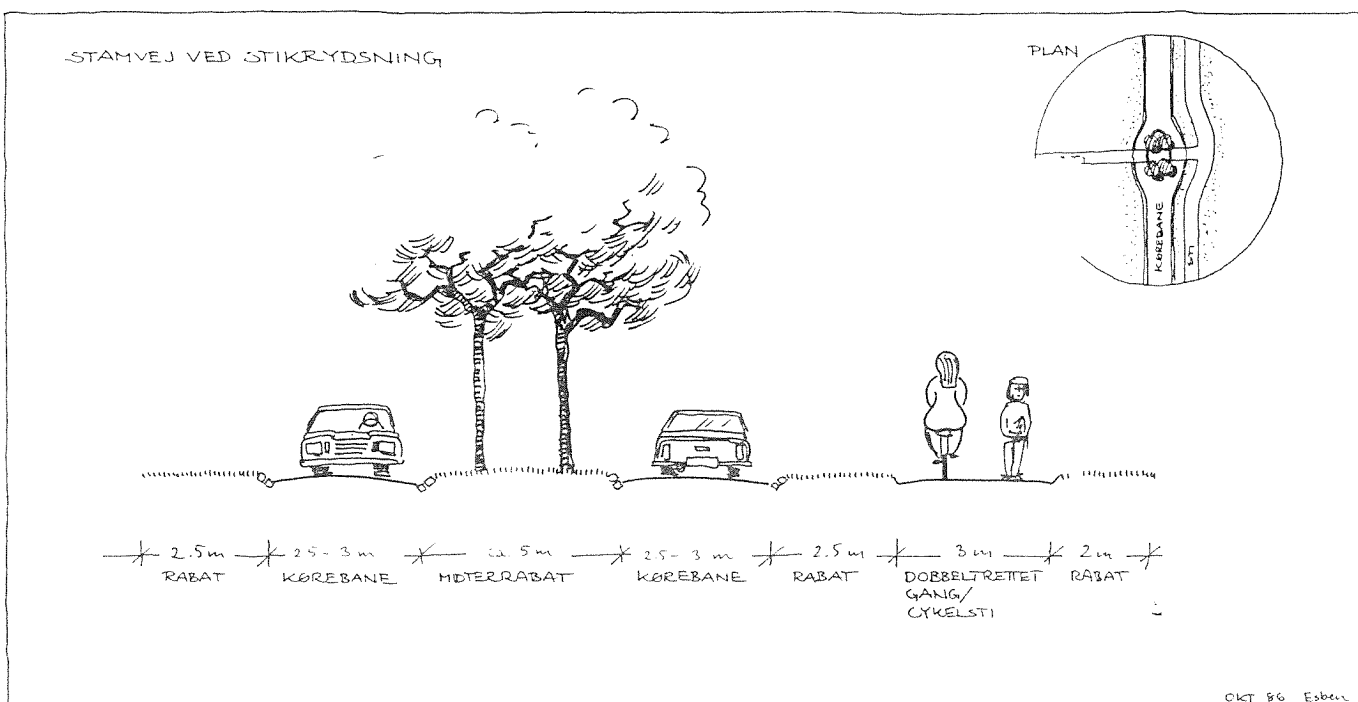
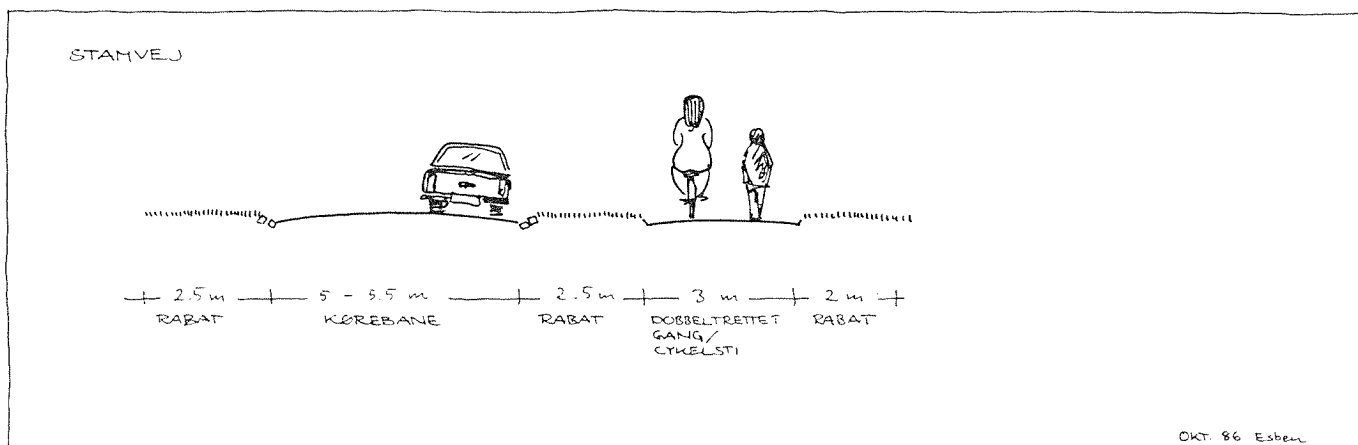
Strækningen B-J-C. Med tilslutning til den hovedallé i lokalplanens nordøstlige del. Der etableres rundkørsler i tilslutningspunkterne.

Strækning C-H. Med forbindelse mellem den centrale hovedallé og forlagt Svendsagervej. Rundkørsler etableres i tilslutningspunkterne.

Strækning D-K-E. Med tilslutning til den centrale hovedallé i lokalplanens sydlige del. Rundkørsel etableres i tilslutningspunkter.

Stamvejene udlægges med et normalprofil i 14,5 m's bredde. Indenfor vejudlægget anlægges en kørebane på 5,5 m samt mulighed for anlæg af en cykel-/gangsti på op til 3 m's bredde, i overensstemmelse med den viste skitse.

Forbindelsesvej. (Strækning K-L). Tilslutning til stamvejen i planens sydlige del med forbindelse til eksisterende vej Lunden udenfor lokalplanens område. Forbindelsesvejen har samme vejprofil som stamvejen.



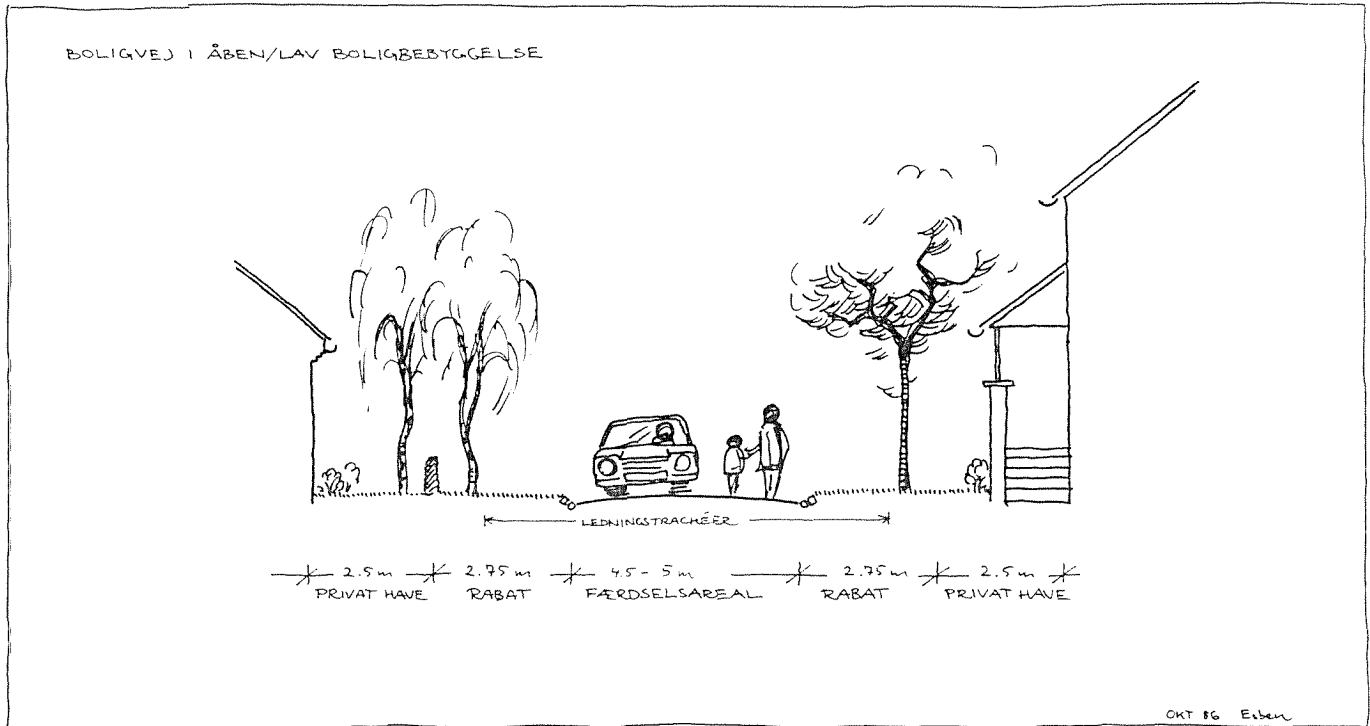
Boligveje.

Veje i område Å 1-2 udlægges i 10 m's bredde. Indenfor vejudlægget anlægges en kørebane på 5,0 m.

Der henvises til skitsen over

normalprofilet for boligvejen.

Veje i område T 1-4 udarbejdes i forbindelse med de detaljerede bebyggelsesplaner for områderne.



5.3

Stier.

Der udlægges følgende stier i området:

Hovedstier.

Strækning a-æ-b-c-w-d-e. Med forbindelse fra Seden Birkevej i tunnel under Kertemindevej gennem lokalplanområdet.

Strækning g-h-i-j-k-d. Med forbindelse fra eksisterende sti nord for Kertemindevej i tunnel under Kertemindevej langs hovedalléen og med tilslutning til ovennævnte hovedsti.

Strækning h-l. Med tilslutning til ovennævnte hovedsti og med forbindelse mod øst til Bullerup.

Strækning m-n-e-o. Med forbindelse fra sekundærsti sti langs forlagt Svendsagervej og med forbindelse mod syd til Åsum.

Sekundærsti.

Strækning p-q-i-r-c. Med forbindelse fra planens nordøstlige del gennem området til forlagt Svendsagervej.

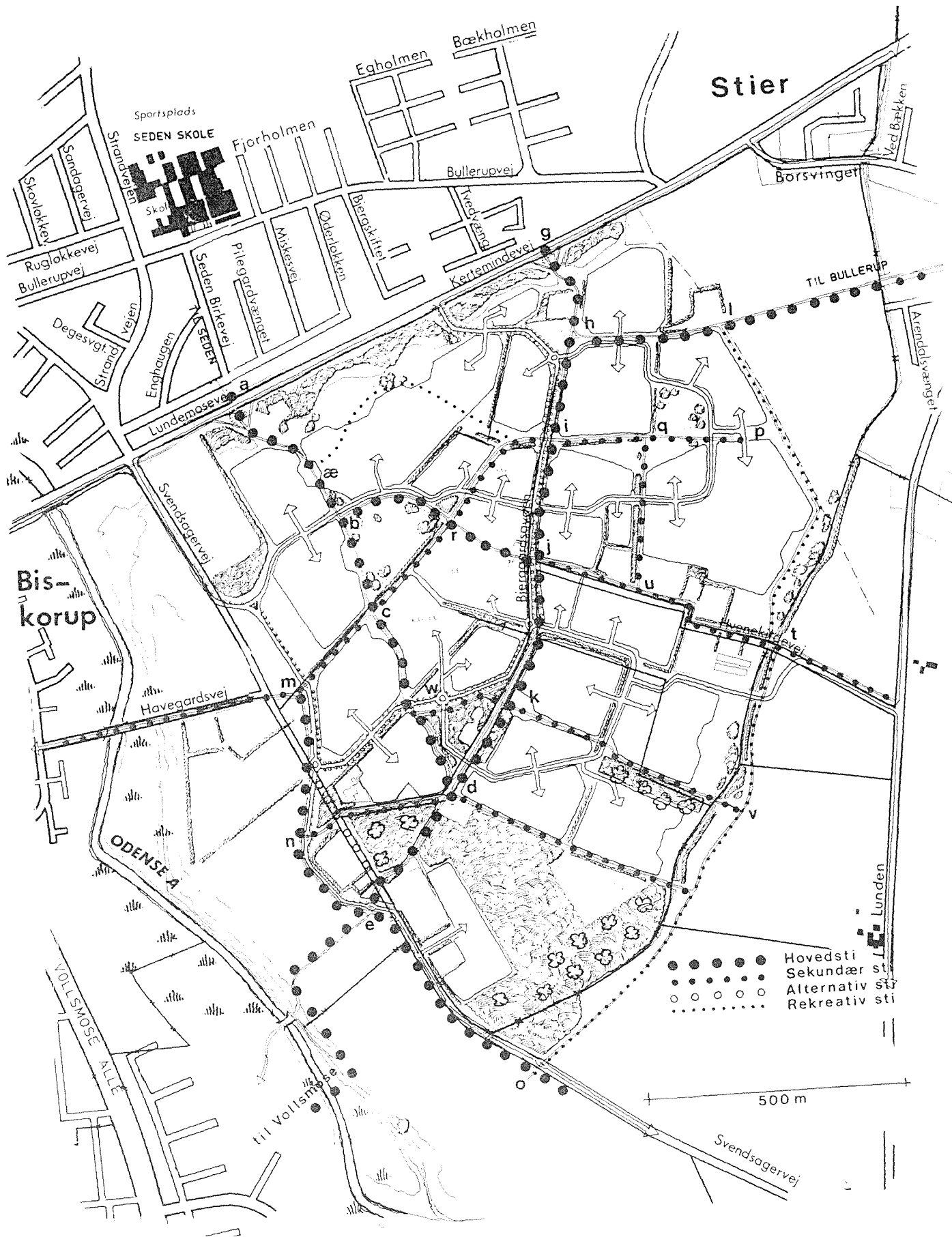
Strækning t-u-j-r-b. Med forbindelse fra Lunden gennem serviceområdet og kvarterpark med tilslutning til førstnævnte hovedsti. Stien har hovedstistatus gennem serviceområdet.

Strækning v-k-w. Fra sydøstlige del gennem området med tilslutning til førstnævnte hovedsti.

Strækning x-d-n. Fra områdets sydlige del gennem området med forbindelse til hovedstien langs forlagt Svendsagervej.

Strækning q-u. Med forbindelse mellem sekundærstier i planens nordøstlige del.

Strækning æ-ø. Gennem parcelhusområdet i etape 1 fra første hovedsti til anden hovedsti.



Stier

Sportsplads
SEDEN SKOLE

Skovlokket
Sandagervej

Egholmen

Bækholmen

Børsvinger

Fjorholmen

Bullerupvej

Rugløkkevej
Bullerupvej

Seden Birkvej

Pilegårdsvej

Miskesvej

Biergskifte

Tvedvej

Kertemindevej

TIL BULLERUP

Degesvgt.

Strandvej

Enghaugen

Lundemosevej

Svendsagervej

Bis-
korup

Havegårdsvej

ODENSE Å

VOLLMOSE ALLE

Til Vollmose

Lunden

- Hovedsti
- - - - - Sekundær sti
- ○ ○ ○ ○ Alternativ sti
- Rekreativ sti

500 m

Svendsagervej

Alternativ sti:

Der åbnes mulighed for en mere direkte stiføring som angivet på rammeplanen.

Rekreativ sti:

Strækning l-t-v-x-o. Med forbindelse fra hovedstien til Bullerup langs skelrenden med tilslutning til hovedsti langs forlagt Svendsagervej.

Hovedstier udlægges i 10 m's bredde samt befæstes i 3 m's bredde, hvor disse løber i selvstændigt tracé. Hovedstierne forsynes med belysning.

Rekreativ sti udlægges i 3 m's bredde og befæstes i 1,5 m's bredde med grus.

Krydsninger af stier med vej indenfor lokalplanområdet skal ske i niveau ved etablering af stikrydsning som vist i principskitsen.

5.4 Støjsikring.

Langs Kertemindevejs sydside og den fremtidige Ring III's vestside udlægges et bælte til støjsikring som angivet på rammeplanen.

I bæltet langs Kertemindevej etableres en støjvold, der får en varieret udformning, i princippet som vist på 1. etapeplan.

Støjbælterne beplantes. Dog ikke nødvendigvis massivt.

Udfor Hovedalléen og den forlagte Svendsagervej etableres ikke egentlige støjafskærmningsbælter.

I boligområder der støder op til nævnte veje, skal der ved bebyggelsens orientering og udformning tilgodeses at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsens primære udenørs opholdsarealer og ved bebyggelsernes opholds- og soverum.

5.5 Parkeringsforhold.

For området Å 1-2 skal der sikres mulighed for mindst 2 p-pladser på egen grund.

For område T 1-4 skal der udlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig.

For områderne E-1 og S-1-2 vurderes behovet for p-pladserne nærmere, afhængig af bebyggelsens anvendelse.

For B-områderne skal der for områder med parcelhuse på små grunde, rækkehuse, gårdhuse og lignende udlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

I områder med etageboliger skal der udlægges parkeringsareal til mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. En del af parkeringsarealet kan udlægges som fællesparkering.

6. Ledningsanlæg

6.1

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

6.2

Inden for området kan afvandrings- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, fjernvarme, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne eller gennem loft eller kanaler i rækkehusene til forsyning på anden mands ejendom, dog således at ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

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

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

Ledningsplacering skal respektere de ledningsfrie arealer, vist på tværprofilerne i afsnit 5.2.

6.3

Offentlige forsyningsvirksomheders gældende leveringsbestemmelser skal respekteres.

*) Fodnote.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 25. Etagehøjden kan variere mellem én og tre etager, afhængig af bebyggelsens karakter.

7.2

Før område Å 1 skal bygningerne holdes indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter og respektere de angivne etagebegrænsninger.

Hvor der er angivet byggelinier skal disse følges.

Når der er angivet $1\frac{1}{2}$ etage, kan der enten opføres et hus i én etage med udnyttelig tagetage eller et hus med trempel.

Den maksimale højde for huse i én etage er 6 m og den maksimale højde for huse i $1\frac{1}{2}$ etage er 8,5 m fra terræn. (Se skitse).

Kælder regnes ikke med som etage. Loftet i kælderen må maksimum være 1,0 m over terræn.

Udenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter kan der opføres garager, carporte, skure, drivhuse, altaner, terrasser og mindre bygningsfremspring. Maksimal længde på skure og garager i skel er 8 m.

*) Fodnote.

2 eksisterende fjernvarmetransmissionsledninger langs Kertemindevejs sydside vil kunne give problemer, når de planlagte tunneler under Kertemindevej etableres.

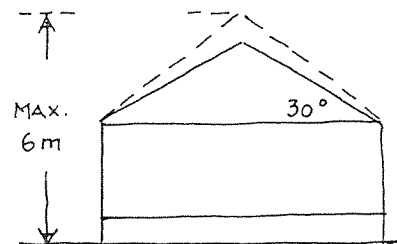
Garager og carporte må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel.

Ved bebyggelse i skel må intet udhæng føres mere end 0,5 m over naboskel. Afvanding skal ske på egen grund.

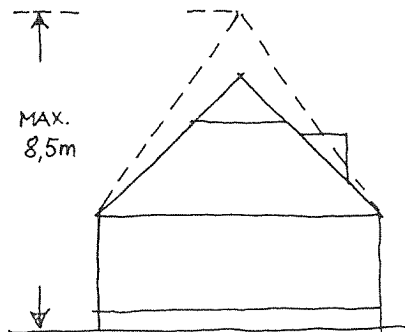
Vinduer, altaner og lignende på 1. sal må ikke placeres nærmere naboskel end 3,5 m.

Taghældningen må ikke være mindre end 30° .

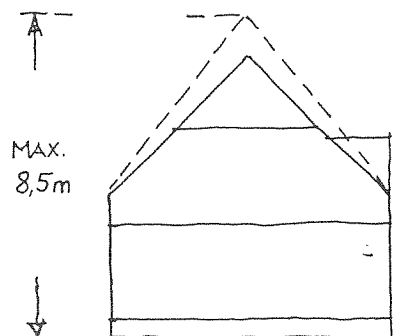
Huse, der opføres med gavl mod vej skal have symetrisk tagflade.



Hus i en etage



Hus i 1 1/2 etage



Trempelhus

7.3

For områderne, T 1-4 skal principskitserne, som vist på kortbilag 2, danne idégrundlaget for en senere udarbejdelse af bebyggelsesplanerne for områderne.

7.4

For område T-1 skal bebyggelsen afgrænses mod syd og øst med murværk i en buet form, som danner en præcis afgrænsning mod det grønne strøg.

Muren skal fremtræde som gårdhavemur eller som facade med ingen eller kun få vinduer, jfr. kortbilag 2 samt perspektivskitsen.

Ved bebyggelse af område T 1-4 skal redegøres der for bebyggelsens karakter og placering samt dens tilpasning til det eksisterende terræn, fællesanlæggenes placering, boligområdets veje, stier samt placering af parkeringspladser og interne rekreative områder.

Der skal vises eksempler på boligtyper og disses evt. udvidelsesmuligheder i plan, snit og facade samt perspektiv efter eget valg.

Der skal redegøres for forslagens disponering, herunder de synspunkter, der ligger til grund for bebyggelsens udformning, materialevalg, trafikforhold, tilpasning til handicappede brugere.

Bebyggelsesplanerne skal være godkendt og tinglyst inden byggeriet kan påbegyndes.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte områder må ikke overstige 35.

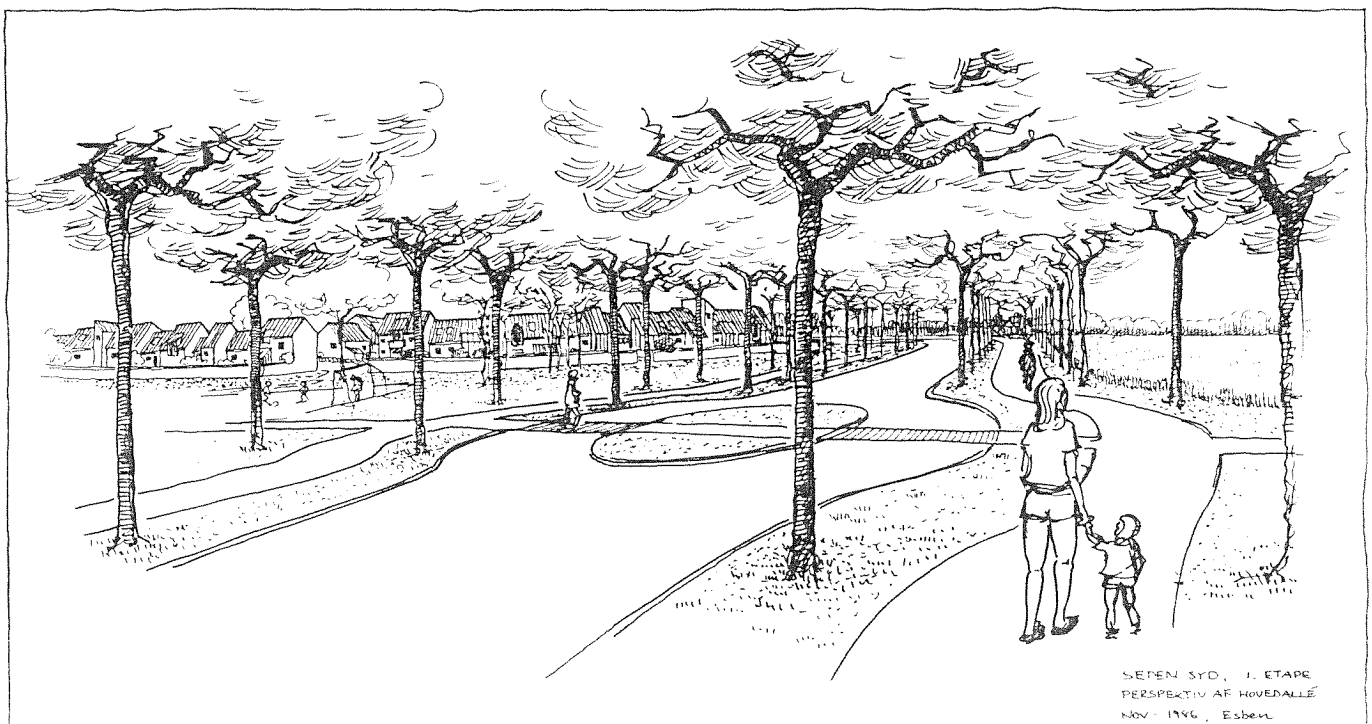
Etagehøjden for område T 1-2 må ikke overstige 1 etage plus udnyttelig tagetage.

Etagehøjden for område T 3-4's vestlige del må ikke overstige 2.

7.5

For område S 1-2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. For område S-1 må etagehøjden maksimalt udgøre 2, incl. udnyttelig tagetage.

For område S-2 max. 3 etager incl. udnyttelig tagetage.



SEENEN SYD, 1. ETAGE
PERSPEKTIV AF HOVEDALLE
NOV. 1986, Esben

7.6

For område E-1 må højst 40% af den enkelte grund bebygges. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 8 m.

7.7

Indenfor lokalplanområdet må der efter Odense byråds nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger og anlæg til fælles formål for områdets beboere.

Herved skal bygningerne og anlæggene gives en placering udformning og udseende, der passer ind i området og er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

I område Å-1 på kortbilag 3 er der vist arealreservation for et fælleshus for områdets beboere.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Indenfor område Å 1-2 gælder følgende:

Ydervægge skal fremstå som beton, vandskuret eller blank mur. Dele af ydervæggene kan udføres i andre materialer.

Tagene dækkes med røde eller gule tegl, cementtagsten, tagpap eller eternit.

For område Å-1 gælder for bebyggelsen langs stamvejens

nordside følgende (se også kortbilag 3):

Bebyggelsen skal opføres som ens huse med gavlen mod vejarealet i 1½ etage og udarbejdes efter en samlet plan.

Taghældningen må ikke være under 45°. Tagene skal være symmetriske. Husenes facader og gavle skal være pudsede, berappede eller vandskurede.

Husene må gerne have forskellige farver.

For område Å-1 gælder, at hvor huse skal sammenbygges over naboskel, skal denne sammenbygning ske ud fra en harmonisk helhedsbetragtning.

8.2

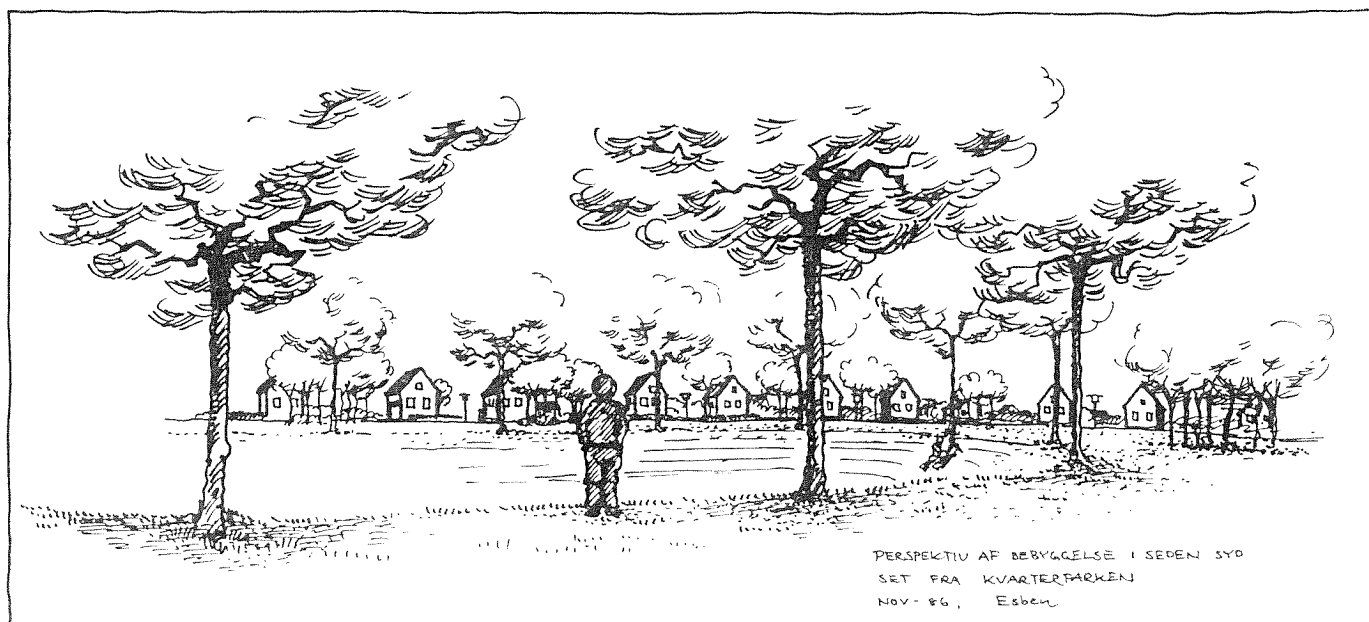
Inden for område T 1-4 skal farve- og materialevalg, for ydervægge, tage o.s.v. fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af bebyggelsesplanerne til områderne.

8.3

Lokalplanområdet skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Opsætning af private TV-antenneanlæg på bebyggelsen er ikke tilladt.

Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Herfra undtages solfangere, jfr. afsnit 11.2



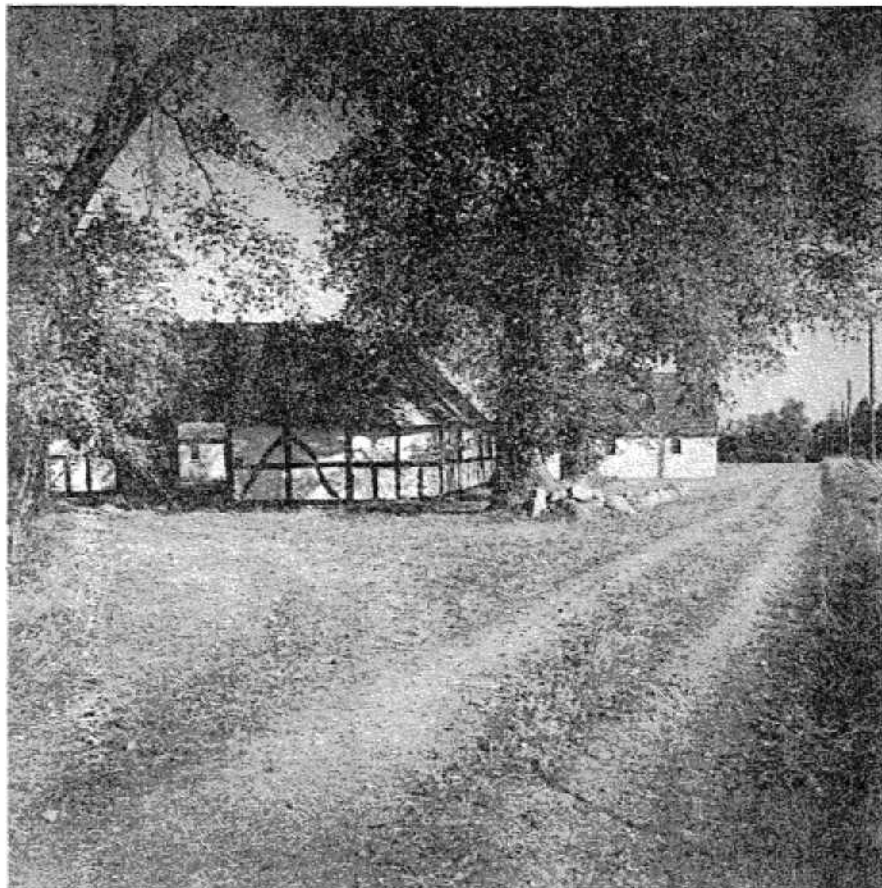
PERSPEKTIV AF BEBYGGELSE I SEDEN SYD
SET FRA KVARTERPARKEN
Nov - 66, Esben

9. Bevaring af bebyggelse

9.1

For bebyggelsen i EB-områderne (eksisterende bebyggelse) gælder, at denne ikke må nedrives,

ombygges eller overgå til andet formål uden at byrådet giver tilladelse hertil, jfr. intentionerne i lokalplanens målsætningsafsnit.



Eksisterende bebyggelse



*Eksisterende
bebyggelse
ved hundeklub*

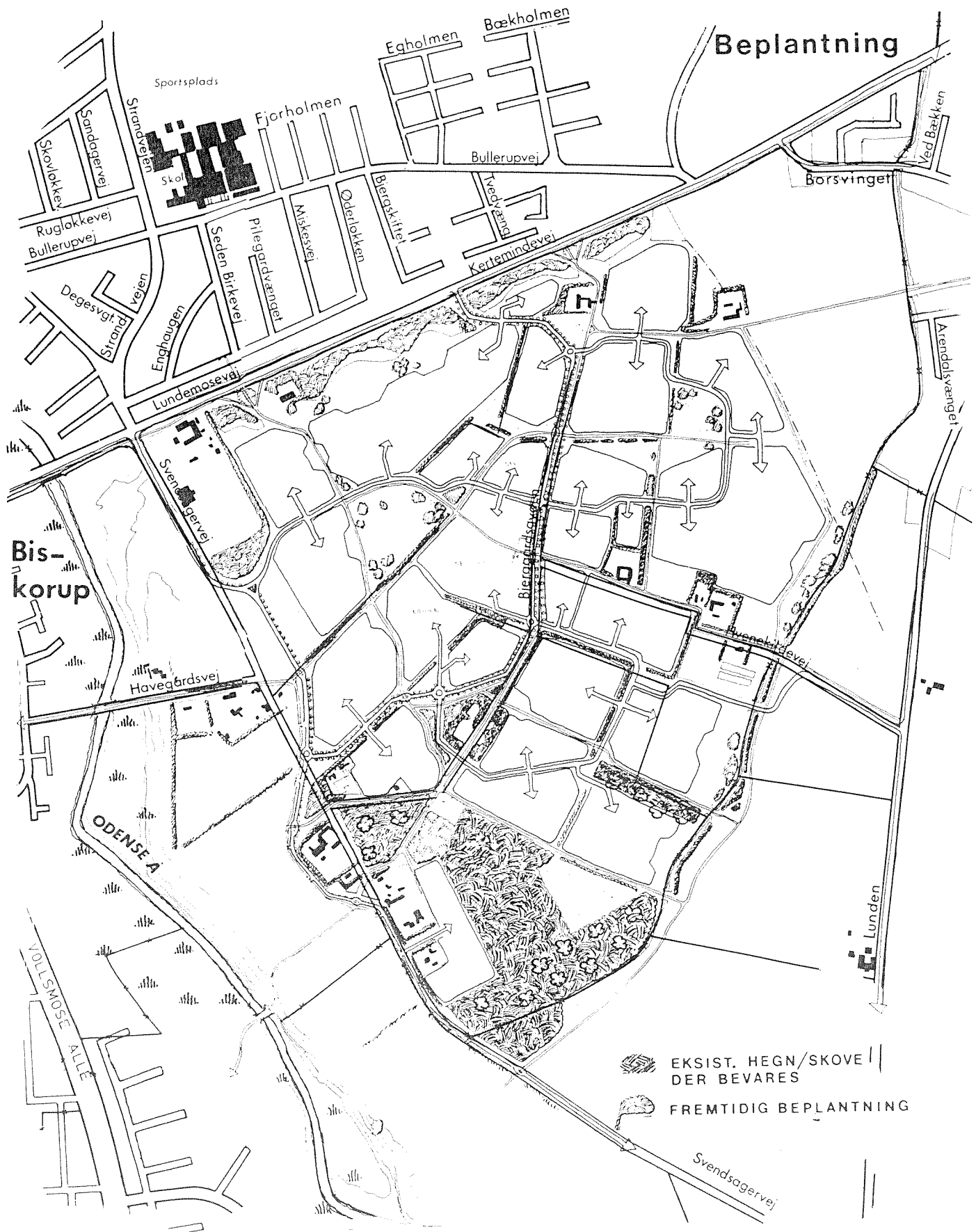
10. Ubebyggede arealer

10.1

De på kortbilagene viste grønne områder må ikke udstykkes til bebyggelse.

10.2

Indenfor lokalplanområdet har den enkelte grundejer hegnspligt mod veje, stier, grønne områder og offentlige arealer.



10.3

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

10.4

Den enkelte grundejer har pligt til at ren- og vedligeholde sine arealer (have og lignende) på en sådan måde, at kvarterets præg af en helhed tilgodeses.

10.5

Kvarterparker anlægges af Odense kommune. Lokalparker og andre rekreative områder anlægges af udstykkeren/bygherren, som beskytter og vedligeholder disse, indtil de overtages af grundejerforeningen.

10.6

De på kortbilag 1 viste bevaringsværdige hegn og bevoksninger må ikke beskadiges. Sker dette, påhviler det skadevolderen at erstatte og retablere det beskadigede med beplantning af tilsvarende karakter og størrelse som den eksisterende bevoksning.

10.7

Nyplantning af hegn og småskove anlægges som vist på kortbilag nr. 1 og udføres af udstykkeren.

10.8

For område Å 1 gælder følgende bestemmelser:
Hegn mod offentlig vej må ikke være over 0,8 m.

For den del af grunden der ligger indenfor 1½ m fra vejskel kan der plantes opstammede løvtræer og etableres plantebede. Plantning af nåletræer er ikke tilladt i denne zone.

Det er tilladt at plante opstammede løvtræer og etablere plantebede 1 m ind på det offentlige vejareal regnet fra skel.

Plantning af buske er ikke tilladt på det offentlige areal.

Indkørsel over græsribat til de private parceller skal udføres i befæstede materialer som f.eks. betonfliser, brosten eller græsarmering.

10.9

Langs hovedsti mellem område Å-1 og T-3, er vist muligheden for placering af tennisbaner eller anden boldspil til områdets beboere.

11. Forudsætninger for ibrugtagen11.1

Ny bebyggelse inden for området skal tilsluttes Odense kommunale fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

11.2

Odense byråd kan efter ansøgning tillade, at den enkelte grundejer etablerer supplerende energiforsyning i form af sol-, jordvarme eller lignende.

11.3

Kvarter og lokalparker, områdets opholds- og legearealer samt støjbælter, skal etableres og færdiggøres i takt med boligbebyggelsens ibrugtagen.

12. Grundejerforening

12.1

Der oprettes grundejerforeninger for området når Odense kommune forlanger det. Foreningernes vedtægter skal godkendes af Odense byråd. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningerne.

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

Grundejerforeningerne er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning af foreningens opgaver.

Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningernes vedtægter.

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

Grundejerforeningerne skal stå åben for medlemskab for grundejere i de øvrige planlagte udstykninger.

Grundejerforeningen står for overholdelse af pkt. 10.9.

13. Tilladelser fra andre myndigheder

13.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke påbegyndes bebyggelse inden for naturfredningslovens skovbyggelinie inden Fredningsstyrelsen har godkendt de reducerede byggelinier, angivet på kortbilag nr. 1.

13.2

Indenfor den reducerede skovbyggelinie må der ikke uden fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, dog undtaget bygninger og anlæg til områdets drift og vedligeholdelse.

14. Ophævelse af byplanvedtægt

14.1

Den under den 22. maj 1980 tinglyste byplanvedtægt nr. 88 ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Således vedtaget, Odense byråd, den 21. januar 1987.

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

ODENSE BYRÅD, den 24. juni 1987.

p.b.v.

Verner Dalskov / Otto Jespersen

Miljøministeriet, Skov- og naturstyrelsen har den 9. juli 1987, j. nr. F.245/7-986, ophævet naturfredningslovens skovbyggelinie indenfor lokalplanområdet.

Anmelder:
 Odense magistrat. 2. afdeling
 Byplan-/arkitektafdelingen
 Slottet, 5000 Odense C

Foranstående lokalplan nr. 3-394
 begæres herved i medfør af § 30,
 stk. 3 i lov om kommuneplanlæg-
 ning (lovbekendtgørelse nr. 391
 af 22. juli 1985) tinglyst på
 følgende ejendomme:

Matr. nr. 7 a, 7 c, 7 am, 7 er,
 7 es, 8 a, 8 g, 8 bn, 10 a, 10 e
 10 f, 10 i, 10 k, 10 l, 10 m,
 14 a, 14 o, 15 a, 15 c, 16 a,
 16 b, 16 c, 16 h, 16 k, 16 m,
 25 a, 26 p, 27 g, 29 a, 29 b,
 44 a, 44 b, 45, 46,
 Seden by, Seden samt
 matr. nr. 10 n, 25 a, 26 b,
 Åsum by, Åsum.

Lokalplanen begæres endvidere
 lyst på følgende matrikelnumre:

7 et, Seden by, Seden (udsty-
 ket fra matr. nr. 7 c, Seden by,
 Seden den 27. 7.88.

14 ck, Seden by, Seden (udsty-
 ket fra 14 a, Seden by, Seden
 den 17.5.88).

15 e, Seden by, Seden (udsty-
 ket fra 15 c, Seden by, Seden
 den 18.1.88).

15 f, Seden by, Seden (udsty-
 ket fra 15 a, Seden by, Seden
 den 20.1.88).

Den 17.2.88 er matr. nr. 10 r,
 Seden by, Seden sammenlagt med
 matr. nr. 10 m, Seden by, Seden
 og udgået af matriklen.

Samtidig begæres, jf. afsnit
 14.1., partiel byplan nr. 88,
 tinglyst den 22. maj 1980, af-
 lyst på følgende matrikelnumre:

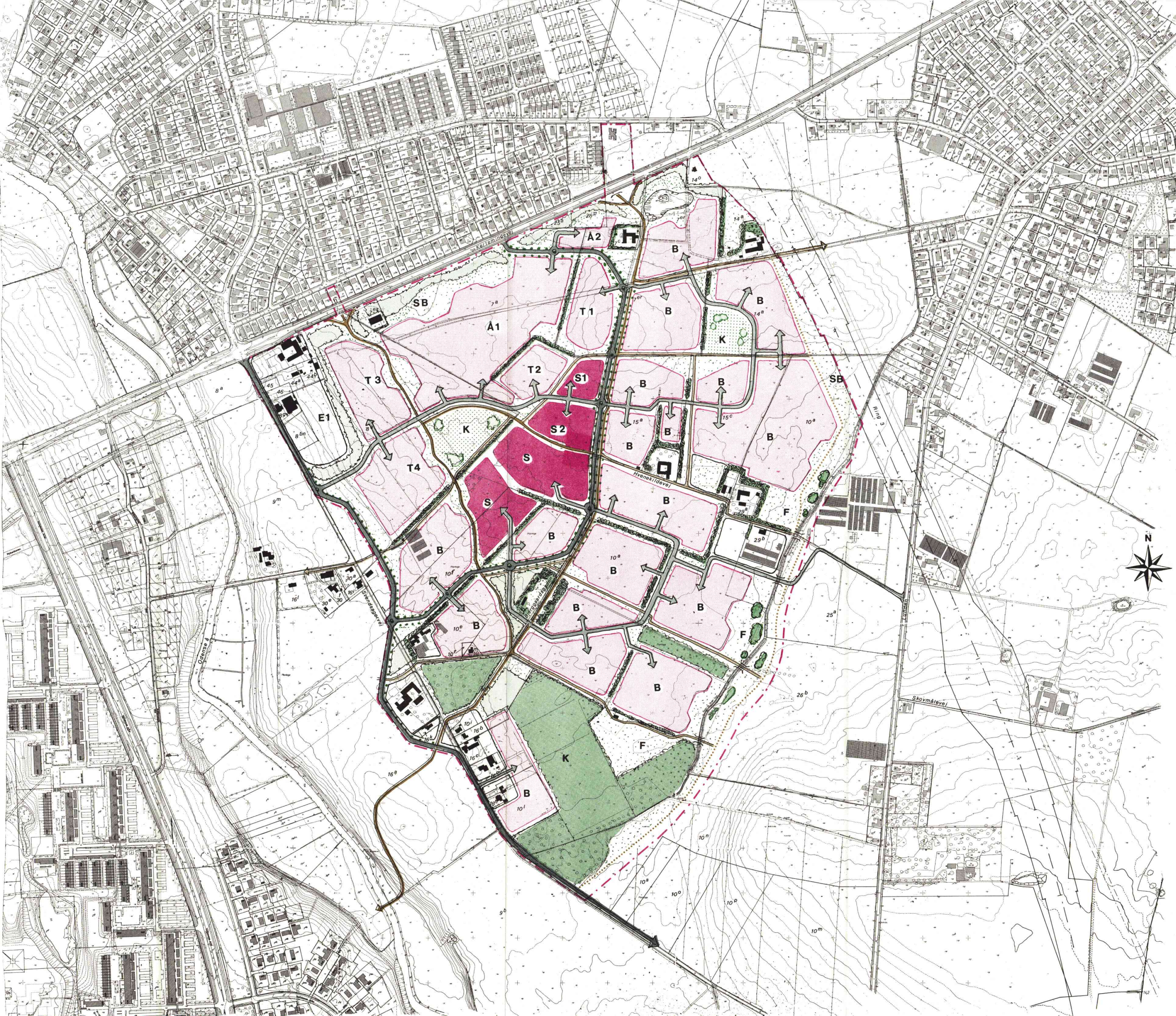
7 a, 7 c, 7 er, 7 es, 8 g, 8 bn,
 10 e, 10 f, 10 i, 10 k, 10 l,
 10 m, 14 a, 14 o, 15 a, 15 c,
 16 b, 16 c, 16 h, 16 k, 16 m,
 25 a, 26 p, 29 a, 29 b, 44 a,
 44 b, 45, 46, 7 et, 14 ck, 15 e,
 15 f, Seden by, Seden.

ODENSE MAGISTRAT. 2. AFDELING
 Byplan-/arkitektafdelingen,
 den 20. SEP. 1988

Jørgen Boe

Indført i dagbogen for Retten i
 Odense 20.09.88. 054508.

LYST Retten i Odense
 Tinglysningsafdelingen
 sign. Bente Mortensen

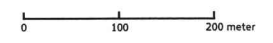


KORTBILAG NR.1 TIL LOKALPLAN NR. 3-394



- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- HOVEDALLÉ, SVENDSAGERVEJ
- STAMVEJ, FORDELINGSVEJ
- HOVEDSTI
- SEKUNDÆR STI
- REKREATIV STI
- A/B/T BOLIGOMRÅDE (A 1-2, T1-4 & B)
- S SERVICEOMRÅDE
- 7C EKSIST. BEBYGGELSE DER BEVARES
- F FRIAREALER
- K KVARTERPAK
- SB STØJBÆLTER
- E1 ERHVERVSOMRÅDE
- EKSIST. HEGN & SKOVE DER BEVARES
- FREMTIDIGE HEGN & SKOVE
- 1: 4000 MÅLFORHOLD

Originaltegning i mål 1:4000





KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 3 - 394

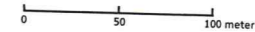
BILAG 2

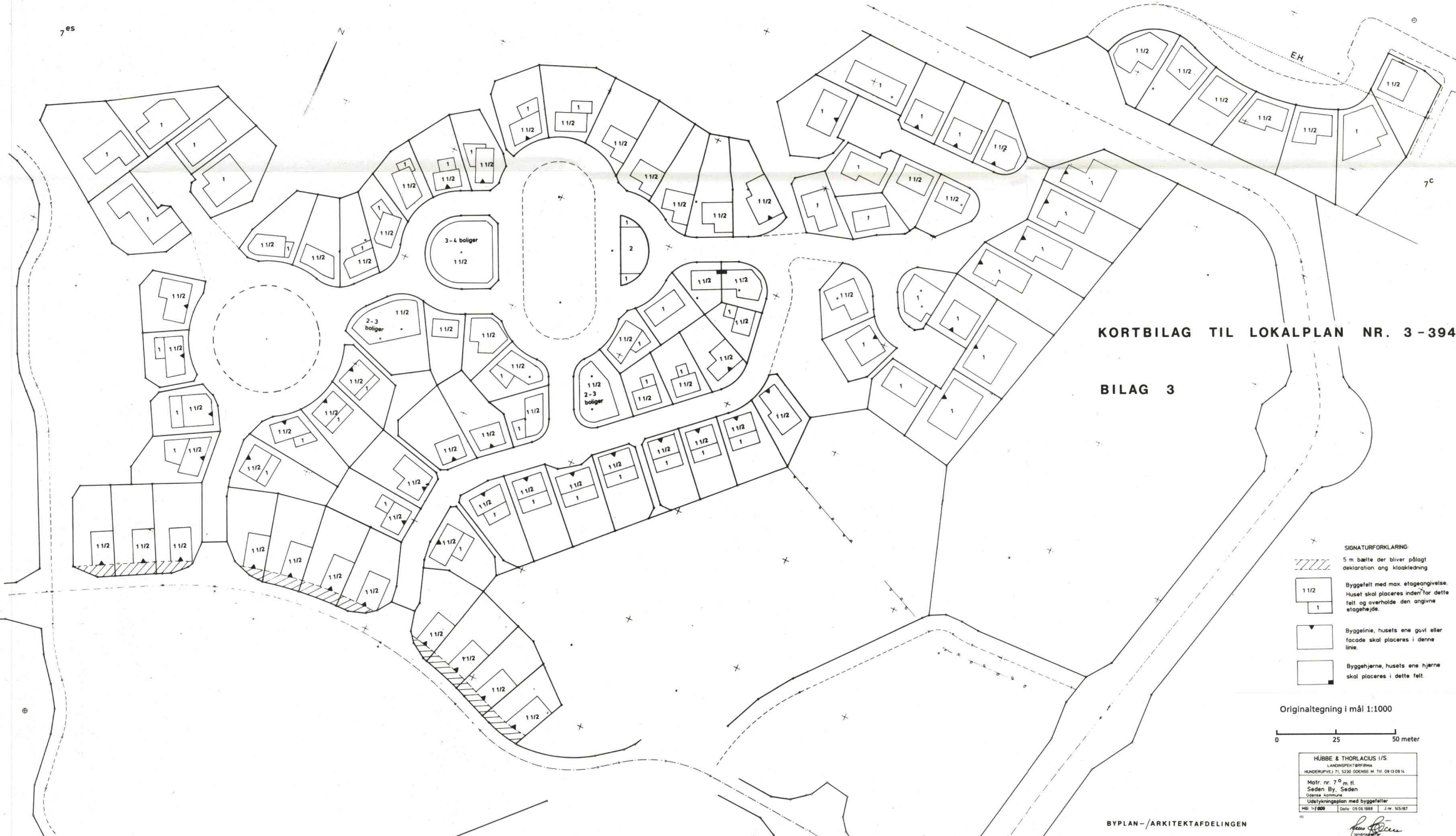


Etape 1

1 : 2000

Originaltegning i mål 1:2000





KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 3 - 394

BILAG 3

SIGNATURFORKLARING:



5 m bølde der bliver pålagt deklaration ang kloakledning



Byggefelt med max. etageangivelse. Huset skal placeres inden for dette felt og overholde den angivne etagehøjde.

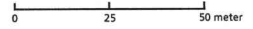


Byggelinie, husets ene gavl eller facade skal placeres i denne linie.



Byggehjørne, husets ene hjørne skal placeres i dette felt.

Originaltegning i mål 1:1000



HJØRBE & THORLACIUS I/S	
LANDSPEKTERFIRMA	
HÅNDETVÆJ 71, 5220 ODENSE M. TEL. 09103914	
Matri. nr. 7 ⁰ m. II	
Sæden By, Sæden	
Odense kommune	
Jordstykningsplan med byggefelter	
Mål 1:1000	Dato: 09.05.2001 / Nr. 103/02