

Orientering om

Lunden 8 (Boliger)

- **Forslag til kommuneplantillæg nr. 54**
- **Forslag til lokalplan nr. 3-733**

By- og Kulturforvaltningen
Byudvikling
Byplan

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. 66131372
Fax 66133222

By- og Kulturudvalget vedtog den 6. februar 2018 i henhold til Planloven at offentliggøre ovennævnte planforslag.

Planforslagene er offentligt fremlagt

fra den 9. februar til den 9. april 2018

I den periode kan du sende høringssvar eller ændringsforslag til By- og Kulturforvaltningen, Byplan, Nørregade 36, 5000 Odense C eller e-mail:

byplankontoret@odense.dk eller via høringsportalen www.odense.dk/horing

Planforslagene kan ses følgende steder:

- By- og Kulturforvaltningen, Slottet, Nørregade 36, indgang M, 5000 Odense C
- Borgernes Hus, Biblioteket, Østre Stationsvej 15, 5000 Odense C
- Historiens Hus, Klosterbakken 2, 5000 Odense C
- www.odense.dk/horing og www.plansystemdk.dk

Planforslagene kan fås ved henvendelse i Byplan.

Yderligere information

Du er velkommen til at ringe til Byplan for yderligere information. Sagsbehandlere er Lotte Kristine Hjetting, tlf. 6551 2520 og Esben Fog, tlf. 6551 2526.

Venlig hilsen

Jeanette W. Olsen
Kontorchef

DATO
9. februar 2018

REF.
chsn

JOURNALNR.
01.00.00-G01-22-17

EKSPEDITIONSTIDER
Mandag-Torsdag 10.00-15.00
Fredag 10.00-12.00



Lokalplanens afgrænsning er vist med rødt.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra grundejer og privat udvikler, som ønsker at opføre boliger på arealet.

Formål og indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af maksimalt 269 boliger i mindre boliggrupper og sikrer, at bebyggelse maksimalt kan opføres i 2 etager, således bebyggelsen integreres i det omgivende landskab i overgangen mellem by og land.

Lokalplanen skal sikre, at den karaktergivende bevoksning og de levende hegn i området - specielt langs Seden-Åsum Skelgrøft - bevares, og at området som helhed får en grøn karakter.

Lokalplanen sikrer offentligt tilgængelige forbindelser igennem området og friarealer med plads til rekreative aktiviteter.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser om støjafskærmning bebyggelsen mod påvirkning af vejtrafikstøj fra Østre Ringvej. Bebyggelse nærmest Østre Ringvej må kun etableres i 1 etage, således boligerne ikke påvirkes af støj over de vejledende støjgrænser.

Mellem boligområdet Seden Syd og lokalplanområdet ligger vandløbet Seden-Åsum Skelgrøft. Lokalplanen omfatter bestemmelser om mulig stiadgang i form af stibro mellem de to områder i nord-vest.

For at kunne udnytte lokalplanen er det nødvendigt at omlægge den private fællesvej Hvenekildevej inden for lokalplanområdet til et svagt bugtet forløb. Lokalplanen indeholder derfor nærmere bestemmelser herfor. Enkelte ejendomme vest for lokalplanområdet har vejadgang fra Hvenekildevej. Lokalplanen ændrer ikke ved vejadgangen ad Hvenekildevej gennem lokalplanområdet for disse ejendomme (Hvenekildevej nr. 14, 18, 26 og 27). For at sikre, at der ikke sker gennemkørsel af biltrafik fra lokalplanområdet til Seden Syd påtænker vejmyndigheden, at lukke Hvenekildevej for vejadgang vest for disse ejendomme.

Kommuneplan 2016-2028

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til boligområde. Området indgår som byvækstområde og 1. prioritet 2016-2019 i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser vedrørende bebyggelsesprocent og maksimale bebyggelseshøjder. Derfor er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 54, der udskiller området til et nyt selvstændigt rammeområde 3.B5 til boligområde og hæver den maksimale bebyggelsesprocent fra 30 til 34 for området under ét og den maksimale bebyggelseshøjde fra 3,5 til 2 etager. I det nye rammeområde indgår lokalplanområdet, vejarealer langs Østre Ringvej samt en enkelt boligejendom Lunden 23.

Der foretages ligeledes en mindre justering af afgrænsning af område for rækkefølgeplan og byvækstområde, således afgrænsningerne følger lokalplanens afgrænsning.

Miljøvurdering

Odense Kommune vurderer på baggrund af en screening af planerne, at planerne ikke får en væsentlig påvirkning på miljøet og at der derfor ikke er behov for at foretage en egentlig miljøvurdering.

Screeningen af planernes indvirkning på miljøet er fortaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 425 af 18/05/2016).

Denne afgørelse begrundes med:

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner og regnvandsrender/wadier inden for lokalplanområdet, med udledning til vandløbet Seden-Åsum Skelgrøft. Med rensning af regn- og overfladevand og sikring af, at der ikke ændres i tilstanden for Seden-Åsum Skelgrøft, vurderes regnvandshåndtering ikke at få væsentlig indflydelse på miljøet.

Lokalplanen sikrer, at der etableres støjskærmende foranstaltninger mod Østre Ringvej, således boliger og friarealer/opholdsarealer ikke belastes over de vejledende støjgrænser. Således vurderes det kommende byggeri ikke, at have en negativ støjmæssig påvirkning af området.

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at planerne ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør habitatdirektivets bilag IV. Indenfor området ligger allé-beplantning langs vandløbet Seden-Åsum Skelgrøft. Allébeplantningen er en korridor/fourageringsområde for flagermus (Bilag 4-art). I lokalplanen indgår bevarende bestemmelser for allébeplantningen. Planlægningen vurderes på denne baggrund ikke at få væsentlig negativ påvirkning af arten og bestanden af flagermus i det omgivende miljø.

Retsvirkninger

Før forslaget til lokalplan:

Ifølge Lov om Planlægning § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at ejendommen bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke er lokalplanpligtigt.

De foreløbige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog længst i ét år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

Før forslaget til kommuneplantillæg:

Der er ingen direkte retsvirkning, før byrådet har vedtaget lokalplantillægget endeligt og bekendtgjort det offentligt. Derefter gælder, at byrådet kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgestemmelserne og udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.