ODENSE KOMMUNE

By- og Kulturforvaltningen

Byudvikling
Byplan

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

E-mail
Byplankontoret@odense.dk

DATO
3. juli 2018

REF.
MEBRO

JOURNAL NR.
01.00.00-G01-46-16

EKSPEDITIONSTID
mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00
lørdag-søndag lukket

Orientering om endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 5-832 og tillæg til kommuneplanen nr. 25

Vedtagne planer for H/F Bjørnemosen, kolonihaver i Odense Kommune

Odense Byråd vedtog den 20. juni 2018 tillæg til kommuneplanen nr. 25 og lokalplan nr. 5-832 H/F Bjørnemosen endeligt.

Planerne er den 3. juli 2018 indlæst i www.plandata.dk og lokalplanens varige retsvirkninger er hermed trådt i kraft.

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

Med hensyn til tillæg til kommuneplanen gælder, at byrådet kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne og udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Planerne er ændret i forhold til de forslag, der blev offentliggjort den 11. september 2017.

Læs planerne på www.odense.dk/officielt.

Lokalplanen kan ligeledes ses på www.odense.dk/lokalplaner eller www.plandata.dk og tillæg til kommuneplanen vil blive indarbejdet i kommuneplanen på www.odense.dk/kommuneplan og kan ses på www.plandata.dk.

Klagemulighed
Enhverv med retlig interesse i sagens udfald kan skriftligt klage inden 4 uger fra den 3. juli 2018, hvor planerne er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 31. juli 2018.

Se vedhæftede klagevejledning.

Planklagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene inden 6 måneder, efter at deres afgørelse er meddelt.

Venlig hilsen

Jeanette W. Olsen
Kontorchef

Klagevejledning
til afgørelse truffet i henhold til Planloven

Endelig vedtagelse af planforslag

Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævn

Hvis du vil klage
Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med en afgørelse, truffet af Odense Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk . Klagen sendes via Klageportalen til Odense Kommune.

På Planklagenævnets hjemmeside er en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisatioenr skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist
Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Klagen har normalt ikke opsættende virkning, hvilket vil sige, at et byggeri eller andet ikke stoppes, medmindre erhvervs- og vækstministeren eller Planklagenævnet bestemmer det.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, besvarer kommunen som udgangspunkt senest 3 uger senere klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over
Der kan kun klages over retlige forhold, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Hvem kan klage
Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage.
Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klageberettigede er

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervs- og vækstministeren

Fritagelse for at bruge Klageportalen
Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Eventuel domstolsprøvelse
Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

LOKALPLAN

ODENSE KOMMUNE

5-832

H/F Bjørnemosen

Kolonihaver i Odense Kommune



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, for eksempel kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

Lokalplanens bestemmelser
En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

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

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

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

Kortbilaget viser lokalplanens område.

Indhold

Om planlægning side 2

REDEGØRELSE

Baggrund side 4
Lokalplanområdet side 4
Formål og indhold side 7
Forhold til anden planlægning side 8
Miljøforhold side 13
Tilladelse fra andre myndigheder side 14

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål side 15
2. Område og zonestatus side 15
3. Anvendelse side 15
4. Vej, sti og parkeringsforhold side 15
5. Bebyggelsens omfang og placering side 16
6. Bebyggelsens ydre fremtræden side 18
7. Skiltning side 18
8. Ubebyggede arealer side 18
9. Ophævelse af lokalplan side 22
10. Lokalplanens varige retsvirkninger side 22

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode side 22

Kortbilag 1: Eksisterende forhold
Kortbilag 2: Ledningskort

Redegørelse

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastholde kolonihaveområderne til kolonihaver. Yderligere skal lokalplanen sikre en ensretning af regler og retningslinjer i kolonihaverne.

Lokalplanen omhandler H/F Bjørnemosen beliggende på kommunal grund i Odense Kommune. Odense Kommune lejer areal ud til Odense Havelodselskab, som igen lejer ud til medlemmerne i haveforeningerne.

Odense Kommune har observeret, at der igennem en årrække har udviklet sig en tendens til, at kolonihavehuse udbygges med henblik på en højere grad af komfort og mulighed for længerevarende ophold.

Med baggrund i observationer af ulovlige spildevandsforhold og overbebyggelse i kolonihaverne har Odense Kommune i samarbejde med Odense Havelodselskab og havebestyrelserne igangsat en registrering af alle eksisterende forhold vedrørende spildevand og byggeri i kolonihaveforeningerne.

Registreringsarbejdet af de eksisterende forhold i kolonihaveforeningerne og dialogen med henholdsvis Odense Havelodselskab og havebestyrelserne har gjort det klart, at der i mange år ikke er blevet bygget efter gældende regler.

Odense Havelodselskab har ønsket en ensretning af regler og retningslinjer for udviklingen af kolonihaveforeningerne, herunder hvad der gælder for byggeri, spildevand, beplantning med videre. Odense Kommune ønsker at underbygge ønsket om en ensretning af gældende regler for kolonihaveforeningerne og har derfor udarbejdet denne lokalplan som opfølgning på registreringsarbejdet i kolonihaveområderne.

Lokalplanområdet

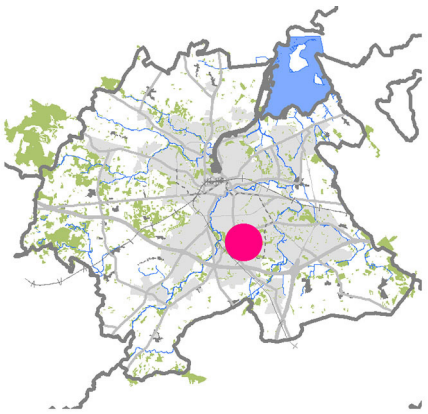
H/F Bjørnemosen blev etableret i 1996 og er beliggende i det sydlige Odense. Haveforeningen ligger i udkanten af et boligområde med henholdsvis boliger, marker og uddannelsesinstitutionen Kold College, som naboer.

Lokalplanområdet er vist på luftfoto side 5.

Der er offentlig adgang til stier og havegange i haveforeningen.
De interne havegange i haveforeningen vedligeholdes af haveforeningen og eventuelle offentlige stier vedligeholdes af Odense Kommune.

Vejadgang til haveforeningen sker fra Bjørnemosevej. Haveforeningen har en række ubefæstede havegange. I haveforeningens sydlige del løber en befæstet offentlig sti igennem i øst/vest gående retning (se kortbilag 1).

Eksisterende forhold
Kolonihaverne har siden haveforeningernes begyndelse i slutningen af 1800-tallet udviklet sig fra simple nyttehaver til haver med stadig større huse med terrasser og græsplæner.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune.

Lokalplanens retsvirkning
Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må kolonihaverne kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. En lokalplan regulerer kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, kan bestå.

Redegørelse

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

Se afsnit om kolonihavernes historie side 6.

Kolonihaveforeningerne ligger ofte som en del af Odenses grøn-blå struktur (se kort side 9) eller i udkanten af byen, ud til marker, enge, skove eller lignende.

Odense Kommune ønsker at fastholde kolonihaverne som en del af byens grønne og rekreative ressource og stoppe udviklingen af kolonihaveområderne til sommerhus- og villalignende områder.

Fremtidige forhold
Odense Kommunes kolonihaver skal fremadrettet udvikles med henblik på at fastholde kolonihavernes anvendelse til kolonihaver.

Der lægges i lokalplanen vægt på, at kolonihaverne i fremtiden fortsat indgår som en del af Odenses grøn-blå struktur i form af kolonihavernes grønne udtryk, offentlige adgang og rekreative muligheder.



Oversigtskortet viser lokalplanens område.

Kolonihavernes historie

Ideen om den første kolonihaveforening som vi kender dem i dag, stammer fra Nordjylland, hvor den første forening blev stiftet i Ålborg. Herfra spredte ideen sig til andre byer.

Odense Havelodselskab stiftes

1884

1893

1894

Efter 2. Verdenskrig

I dag

I fremtiden





I fremtiden ønsker Odense Kommune at fastholde kolonihaverne som en rekreativ resurse. Bebyggelsen skal fastholdes som kolonihavehuse og haverne som nytte- og opholdshaver. Odense kommune ønsker ikke store sommerhus- og villalignende huse i kolonihaverne.



De første kolonihaver (Kræmmermarken og Haugstedsminde) blev etableret i Odense. Kolonihaver var i begyndelsen nyttehaver til dyrkning af grøntsager. Mange familier var i forbindelse med industrialiseringen flyttet fra land til by. Boligforholdene var trænge og økonomien begrænset. Kolonihaven fungerede som et væsentligt tilskud til husholdningen. Mange familie brugte hver søndag igennem sommeren i kolonihaven, hvor grøntsager og fællesskab blev dyrket.



Efter 2. Verdenskrig, i løbet af 1950'erne og 1960'erne, steg velstanden. Kolonihaverne blev i mindre grad brugt til dyrkning af grøntsager. I stedet etableredes større huse, terasser og stauder med henblik på en mere rekreativ brug af kolonihaverne.





I dag har kolonihaverne en meget forskellig karakter. Nogle dyrker fortsat grøntsager og bygger helt små kolonihavehuse, mens andre ønsker større huse til stadigt længere ophold i haverne. Tendensen i Odense Kommune har været, at der bygges større og større huse, og at flere bruger kolonihaverne som sommerhuse. Denne udvikling ønsker Odense Kommune at stoppe.

Flere forhold vedr. byggeri og spildevand er ulovlige i dag. Odense Kommune ønsker at lovliggøre de eksisterende ulovlige forhold og fastsætte fælles retningslinjer for kolonihaverne fremadrettet. Nærværende lokalplan medvirker til at fastlægge retningslinjer for den videre udvikling af kolonihaverne i Odense Kommune.

Redegørelse

Formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Odense Kommunes kolonihaveforeninger fortsat anvendes til kolonihaver i fremtiden, og at kolonihaveforeningerne fortsat indgår som en del af byens grøn-blå struktur og som en væsentlig del af byens rekreative ressource.

Lokalplanen har ligeledes til formål at fastholde kolonihaverne som kolonihaver med mindre huse og plads til dyrkning af grøntsager og ophold samt at beskrive retningslinjer for bebyggelse, friarealer, fællesarealer, adgangsforhold, parkering, beplantning med videre med henblik på at forenkle regler og retningslinjer for kolonihaverne fremadrettet.

Lokalplanen giver mulighed for, at det bebyggede areal på hvert havelod kan bebygges med 15 % dog maksimalt 60 m^2. Det bebyggede areal inkluderer et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur. Herudover kan der etableres drivhus, pavillon og legehus. Ny bebyggelse skal bygges med hensyntagen til dét miljø, kolonihaverne er en del af.

Eksisterende adgangsforhold fastholdes fremadrettet.

Havegange skal friholdes for parkering, oplag af byggematerialer, affald og lignende. Parkering skal ske på fælles parkeringsarealer.

Levende hegn/hække mellem havelodder og mod havegange og fællesarealer skal medvirke til at sikre kolonihavernes grønne udtryk.

Bevaringsværdig beplantning er udpeget af Odense Kommune og plejes fremadrettet af Odense Kommune.

Haveforeningerne skal fortsat være offentligt tilgængelige via havegange eller stier. Herved sikres det, at kolonihaveforeningerne fortsat er en del af byens grøn-blå og rekreative ressource.

Kolonihaveloven
Kolonihavelovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Odense Kommune ønsker gennem denne lokalplan at understøtte kolonihaveloven og dermed fastholde kolonihaveforeningerne som kolonihaver. Kolonihavelovens definition på en kolonihave er:

1) at arealet ligger i byzone eller landzone,
2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m2,
3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold,
4) at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse,
5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

Kolonihaver, som er taget i brug før 2001 og som ikke har anmeldt til Miljøministeriet, at kolonihaven ikke er et varigt kolonihaveområde, er omfattet af kolonihaveloven, hvor der sættes bestemmelser om blandt andet nedlæggelse af varige kolonihaver, tilbudspligt og offentlig adgang til kolonihaveområder.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2016-2028
I kommuneplanen indgår kolonihaverne som en del af byens grøn-blå struktur, som en del af de særlige grønne områder. Yderligere er kolonihaverne en del af byens bynære landskaber.

Odense har en lang tradition for at etablere gode og varierede kolonihaver. Kolonihaverne giver byens borgere mulighed for bynær rekreation og adgang til egen have.

Grøn-blå struktur, herunder de særlige grønne områder
I den grøn-blå struktur indgår en række grønne områder, der har særlige anvendelser, herunder også kolonihaver. I disse områder er der særlige rekreative muligheder og er derfor en vigtig del af det grønne Odense.

Se kort side 9.

Kolonihaverne bidrager og fastholder Odenses grønne kulturhistorie med særlige kulturhistoriske fortællinger.

For brugerne af områderne har arealerne stor værdi, både rekreativt og kulturelt. Kolonihaverne har en lang historie og mange traditioner er knyttet til haverne. For mange borgere er adgangen til stiforbindelser igennem områderne væsentlig. Her kan aktiviteterne i kolonihaverne opleves og bidrage til en mangfoldighed i de rekreative oplevelser i byen.

Disse grønne områder med særlig anvendelse skal fortsat bevares og styrkes, ligesom stier igennem kolonihaveområderne og opholdsmuligheder i områderne fortsat skal bevares og styrkes.

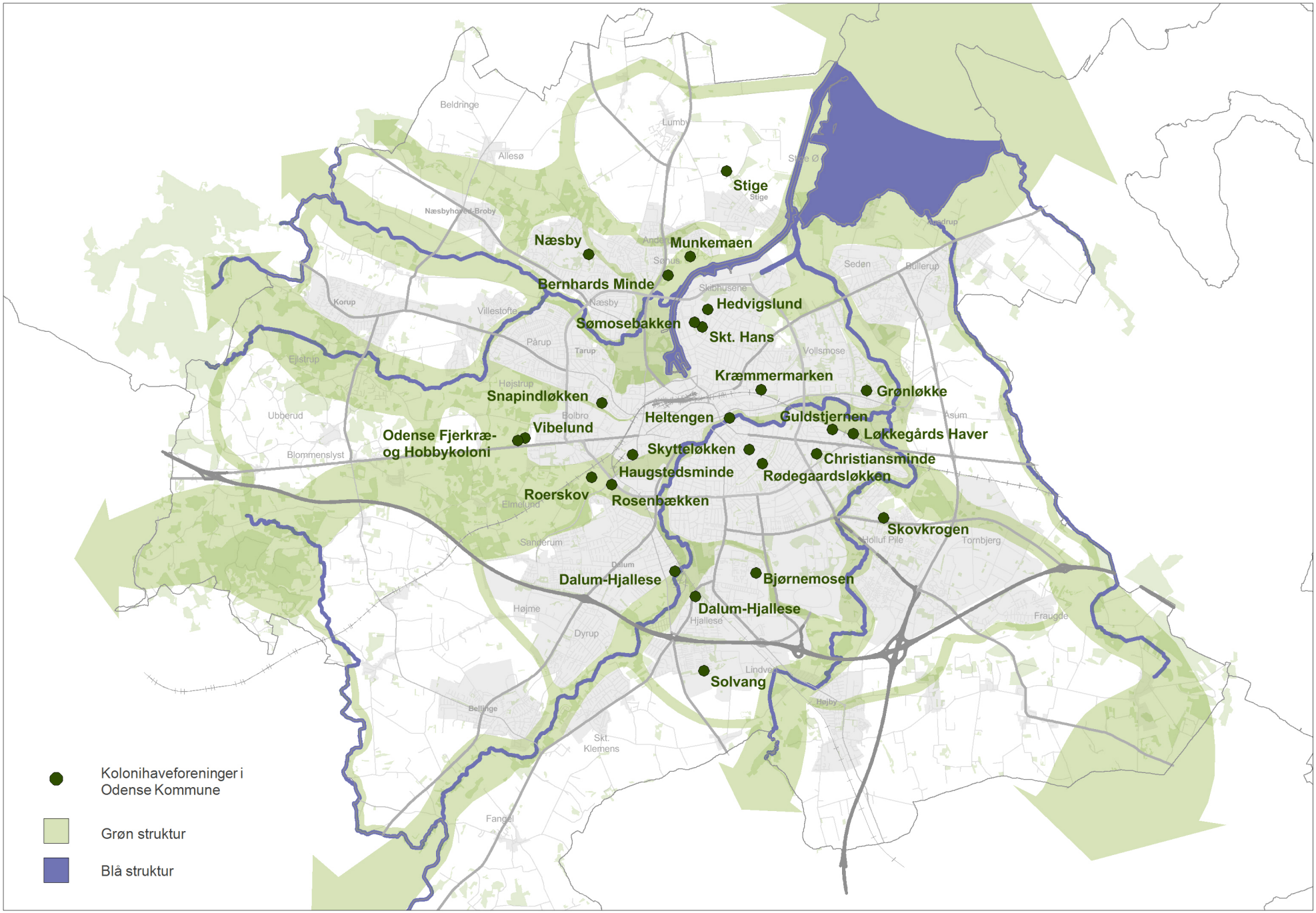
Beplantning, store træer og andre grønne oplevelser, der gør det attraktivt at færdes gennem områderne, skal bevares og udvikles.

De bynære landskaber
En del af kolonihaverne indgår i Odense Kommunes bynære landskaber, der skal fastholdes som en del af byens grønne struktur.

De bynære landskaber rummer landskabelig kvalitet, bynære oplevelsesmuligheder, god tilgængelighed og overgang mellem by og land.

De bynære landskaber skal friholdes for byvækst og større anlæg, så de fortsat kan fungere som grønne kiler i byen.

I de bynære landskaber skal beskyttelse og udvikling af natur, landskaber og friluftsliv prioriteres højt. Områderne skal som udgangspunkt friholdes for etablering af større tekniske anlæg og byudvikling og borgerne skal sikres størst mulig adgang til de bynære landskaber og oplevelsesmuligheder. Dette kan kolonihaveområderne bidrage til.


Stige
Næsby
Munkemaen
Bernhards Minde
Hedvigslund
Sømosebakken
Skt. Hans
Kræmmermarken
Grønløkke
Snapindløkken
Heltengen
Guldstjernen
Løkkegårds Haver
Vibelund
Odense Fjerkræ- og Hobbykoloni
Skytteløkken
Christiansminde
Haugstedsminde
Rødegaardsløkken
Roerskov
Rosenbækken
Skovkrogen
Dalum-Hjallese
Bjørnemosen
Dalum-Hjallese
Solvang
Kolonihaveforeninger i Odense Kommune
Grøn struktur
Blå struktur

Redegørelse

Rammeområder og zoneforhold
Formålet med denne lokalplan er blandt andet at fastholde kolonihaverne som kolonihaver. I den forbindelse skal det sikres, at kommuneplanen, der ligger til grund for lokalplanen, stemmer overens med virkeligheden, og at kolonihaven ikke ligger i et område, der eksempelvis er udlagt til almindelig boligområde.

Det betyder, at de steder, hvor H/F Bjørnemosen fysisk ligger, også skal være udlagt til kolonihaveområde i kommuneplanen. For mindre dele af kolonihaven er der uoverensstemmelser mellem de faktiske forhold og kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg, der justerer de ovenfor nævnte uoverensstemmelser.

H/F Bjørnemosen vil fremadrettet være beliggende i kolonihaveområde.

H/F Bjørnemosen er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Produktionsvirksomheder
Kolonihaver skal på samme måde som boligområder beskyttes mod støj og luftforurening fra virksomheder. Der skal derfor redegøres for, om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

I forbindelse med kommuneplantillægget er der udarbejdet en redegørelse for, hvilken betydning planlægningen har for eksisterende "produktionsvirksomheder". Det er i denne sammenhæng virksomheder, som er omfattet af miljøtilsynspligt. De produktionsvirksomheder, som er vurderet, er valgt ud fra, at de ligger under 500 m fra lokalplanområdet.

Konklusionen af redegørelsen er, at hensynet til lokalplanområdet ikke vil være begrænsende for virksomhedernes eksisterende udvidelsesmuligheder eller afgørende for, hvor meget de kan blive pålagt at begrænse deres støj- eller luftforurening.

Bæredygtighed
Social bæredygtighed handler om bæredygtighed i forhold til mennesker. Kolonihaveforeningerne medvirker til at skabe grobund for fællesskaber og inklusion igennem haveforeningernes mangfoldighed og fælles indsats for at drive en haveforening. Kolonihaveforeningerne kan med tætliggende havelodder bidrage til gode naboskaber, ligesom fælleshuse og fælles friarealer giver mulighed for fælles ophold og arrangementer i løbet af året.

Kolonihaverne er grønne åndehuller i byen og er både nu og i fremtiden vigtige elementer for byens borgere, der finder rum til rekreativitet, ophold, dyrkning af grøntsager og fællesskaber.

Lokalplanen understøtter en fastholdelse af Odense Kommunes kolonihaver og medvirker til at sætte rammerne om en fremtidig udvikling af kolonihaveforeningerne med henblik på at skabe fortsat grobund for lokale fællesskaber i haveforeningerne.

Miljømæssig bæredygtighed handler om en optimering af miljø– og klimamæssige forhold. I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, pågår et større registrerings- og oprydningsarbejde med hen-



Bevaringsværdig beplantning.

blik på at lovliggøre eksisterende ulovlig bebyggelse og spildevandsforhold. Registrerings- og oprydningsarbejdet sker i tæt dialog mellem Odense Kommune og bestyrelserne i haveforeningerne, med henblik på at skabe en fælles grobund for en positiv miljømæssig udvikling af kolonihaveforeningerne fremadrettet.

Bevaringsværdig beplantning
I kolonihaveforeningen er stynet pil langs Poppelallé samt et egetræ ved Bjørnemosevej udpeget som bevaringsværdigt, jævnfør kortbilag 1. Odense Kommune plejer den bevaringsværdige beplantning.

Gældende lokalplaner
Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves den hidtil gældende lokalplan nr. 5-412 *For et område omkring Bjørnemosevej* for den del af området, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitutter
Der er tinglyst servitutter indenfor kolonihaveforeningen. Hvor der står kolonihavehuse oven på ledninger, rørføringer eller lignende, skal ledningsejer kontaktes for en afklaring om, hvorvidt byggeriet skal lovliggøres/flyttes. Ledningsejer skal også kontaktes, hvis der ønskes at opføre nye kolonihavehuse ovenpå ledninger. På ledningskortet bagerst i lokalplanen, på kortbilag 2, er alle tinglyste ledninger og byggelinjer ved haveforeningen vist.

De væsentligste servitutter for H/F Bjørnemosen:

* 27-04-1992 - 23242-34-S0001 Såfremt arealerne ved salg overgår til anden anvendelse er fastlagt en tillægssum.

Planlægning i forhold til nabokommuner
Det er Odense Kommunes vurdering, at denne lokalplan ikke vil have en påvirkning for vores nabokommuner, da den eksisterende anvendelse til kolonihaver fortsætter uden væsentlige ændringer.

Kollektiv trafik
Området betjenes ikke af offentlig transport i umiddelbar nærhed. Busbetjening på Odensevej er nærmeste mulighed for offentlig transport.

Forsyning
Lokalplanområdet ligger uden for de områder, der i varmeforsyningsplanen er udlagt til kollektiv varmeforsyning (fjernvarme og naturgas). Der kan ske opvarmning ved etablering af varmepumpe, brændeovn eller lignende. De enkelte kolonihavehuses individuelle varmeforsyninger skal leve op til gældende lovgivning.

Området forsynes af VandCenter Syd A/S.

VandCenter Syd forsyner i dag de enkelte kolonihaveforeninger via fælles stik og hovedmåler. Inden for haveforeningernes arealer er et internt ledningsnet, som fordeler vandet.

Redegørelse

Affaldshåndtering, herunder også byggeaffald og husholdningsaffald.
Håndtering af affald skal ske på egen grund eller på de fællesarealer, der er indrettet til affaldshåndtering eksempelvis med fælles affaldscontainer.

Affaldsspande, affaldscontainere og lignende skal opsættes, så de afskærmes mest muligt og indpasses områdets karakter.

Affald må ikke deponeres på eller omkring havelodder, havegange og fællesarealer. Affald til kortvarig opbevaring skal håndteres i lukkede sække og beholdere, således at risikoen for lugtgener og rotteproblemer mindskes. Der må dog gerne opstilles kompostbeholdere og indrettes kompostbunker.

Hvis en kolonihaveforening har brug for at få afhentet dagrenovation, skal de tilmelde sig den kommunale affaldsordning for dagrenovation hos Odense Renovation A/S. Affaldshåndteringen skal opfylde det til hver tid gældende affaldsregulativ – Odense Kommunes regulativ for husholdningsaffald.



Eksempel på indsamling af affald i fælles affaldscontainer placeret på fællesareal.

Regn- og spildevand
Spildevand
Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Odense Kommune samt bestemmelser i den gældende lejekontrakt mellem Odense Kommune og Odense Havelodsselskab. I 2018 forventes vedtaget et særskilt tillæg til Odense Kommunes Spildevandsplan 2011-2022 vedrørende kolonihaver.

Spildevand fra flere vandafledende installationer, eksempelvis toiletter, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, bruser og så videre afledes til en tæt, nedgravet samletank. Etablering af samletanke skal ske efter skriftlig tilladelse fra Odense Kommune.

I tilfælde af meget begrænsede spildevandsmængder fra eksempelvis en enkel håndvask, kan spildevandet opsamles i transportable beholdere under vasken og bortskaffes til foreningens tømmefaciliteter.

Der skal i foreningen forefindes mindst én fælles tømmefacilitet med mulighed for, at alle brugere af haverne kan bortskaffe spildevand fra for eksempel campingtoiletter.

Der kan hos Odense kommune ansøges om, at fællesbygninger tilsluttes VandCenter Syds kloak.



Eksempel på vask med ulovlig håndtering af spildevand, hvor spildevand siver direkte ned i jorden. Spildevand fra vasken skal opsamles i beholder, der tømmes i fælles tømmefaciliteter.

Regnvand
Regnvand skal håndteres i henhold til bestemmelserne i gældende lejekontrakt mellem Odense Kommune og Odense Havelodselskab samt tilladelser meddelt af Odense Kommune. Håndtering af regnvand fra tagflader, terrasser med videre må ikke være til gene for naboer eller vejarealer hverken inden for eller uden for haveforeningens område.

Regnvand kan opsamles og opbevares i vandtønder til brug for vanding i haverne.

I tilfælde, hvor der løber offentlige rørlagte vandløb eller andre dræn - som

ikke udelukkende betjener haveforeningen, må der ikke sluttes nye dræn eller andre former for afledning på disse uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 425 af 18/05/2016) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.
I henhold til denne lov er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen begrundes med, at lokalplan og kommuneplantillæg fastholder den eksisterende anvendelse af områderne til kolonihaveformål med henblik på at fastholde kolonihaverne som en del af byens grønne, rekreative ressource og derved undgå negativ påvirkning på miljøet.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen pågår et større registrerings- og oprydningsarbejde i kolonihaverne med henblik på at lovliggøre eksisterende ulovlig bebyggelse og ulovlige spildevandsforhold.

Oprydningsarbejdet i kolonihaverne og lokalplanen vil derfor medvirke til, at der ikke sker negativ påvirkning af miljøet. I tilfælde, hvor der er sket ulovlig spildevandsudledning og massiv overbebyggelse med videre, vil oprydnings- og lokalplanarbejdet forventeligt medvirke til en positiv indvirkning på miljøet fremadrettet. Yderligere vil lokalplanen for eksempel fastsætte bestemmelser for omfang og udformning af bebyggelse, beskrive principper for håndtering af spildevand og sikre bevaring af bevaringsværdig beplantning, hvilket vil medvirke til, at planerne ikke har væsentlig indvirkning på miljøet.

Habitatbekendtgørelsen

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

Vejtrafikstøj/jernbanestøj/virksomhedsstøj/anden støj

Kolonihaveområder betragtes som støjfølsomme områder. Hvis der ligger virksomheder i nærheden af kolonihaverne, kan det betyde, at virksomhederne skal regulere deres støj. I Miljøstyrelsens vejledning om støj er der beskrevet, hvordan miljømyndigheden skal regulere støjgrænserne for et givent kolonihaveområde. Det sker ud fra en vurdering af, hvor kolonihaven ligger og hvilken baggrundsstøj, der er omkring kolonihaveforeningen.

Myndigheden ser altså på, om kolonihaverne ligger i et byområde eller ud til det åbne land. For kolonihaver med mulighed for overnatning en del af året vælges sædvanligvis støjgrænserne for etageboligområder eller støjgrænserne for boligområder med parcelhuse og rækkehuse.

Redegørelse

At kolonihaver betragtes som støjfølsomt område medfører også, at der ikke kan placeres nye støjende aktiviteter i nærheden (for eksempel en virksomhed eller en vej) uden at aktiviteten støjdæmpes til acceptabelt niveau. Eksisterende lovlige aktiviteter omfattes ikke af støjdæmpning, for eksempel veje eller jernbaner, hvor trafikken med årene er blevet større.

Naturbeskyttelse
Bebyggelsen ligger indenfor skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17 (se skovbyggelinje på kortbilag 1). Det betyder, at der ikke uden dispensation kan opføres ny bebyggelse indenfor skovbyggelinjen. For at muliggøre yderligere byggeri skal der dispenseres fra denne.

Odense Kommune er myndighed på dispensation fra skovbyggelinjen.

Tilladelse fra andre myndigheder

Naturbeskyttelse - ophævelse
Odense Kommune har ansøgt Styrelsen for Vand og Natur om ophævelse af skovbyggelinjer for kolonihaveforeningen. Se skovbyggelinje på kortbilag 1.

Museumsloven
Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kapitel 8 § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Det betyder, at hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Odense Bys Museer.

Odense Bys Museer kan kontaktes ved eventuelle tvivlsspørgsmål.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 668 af 8. juni 2017). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastholde områdets anvendelse til kolonihaveformål.
- at fastholde kolonihaveområdet som en rekreativ oase med mindre kolonihavehuse og med plads til dyrkning af grøntsager, ophold og rekreativitet.
- at fastlægge bestemmelser for maksimal bebyggelse, udformning og placering af bebyggelse.
- at fastholde kolonihaveforeningernes særlige grønne udtryk, hvor hække langs veje, stier og mellem havelodder bevares og hvor haveforeninger fastholdes til rekreativ brug.
- at sikre fortsat offentlig adgang til kolonihaveforeningerne via havegange og/eller stier.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. H/F Bjørnemosen er beliggende på matrikel 22aa, 22ab, 22ac, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22k, 22l, 22m, 22n, 22o, 22p, 22q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22y, 22z, 22æ, 22ø, Hjallese By, Dalum.

2.2 Lokalplanen er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

3. Anvendelse

3.1 Alle arealer indenfor lokalplanområdet må kun anvendes til kolonihaver og til anlæg af de dertil hørende veje og fællesanlæg så som fest,- lege- og parkeringspladser med videre.

4. Vej, sti og parkeringsforhold

4.1 Vejadgang til haveforeningen skal ske, som vist på kortbilag 1.

4.2 Bilparkering må kun ske på fælles parkeringsarealer og øvrige fællesarealer, jævnfør kortbilag 1. Der må ikke parkeres på de enkelte havelodder eller på havegange.

4.3 Der må ikke ske oplag af byggeaffald, renovation eller lignende i haveforeningens område, herunder stier, havegange eller på havelodder.

4.4 Brandveje må ikke spærres. Udpegning af brandveje sker i fællesskab mellem Odense kommune og haveforeningerne.

4.5 Haveforeningerne skal være offentligt tilgængelige via stier og/eller havegange.



Eksempel på fælles parkeringsområde.

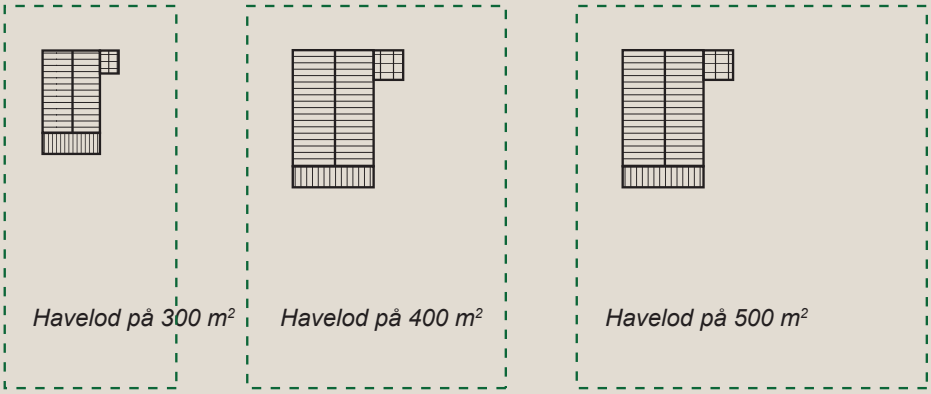


Parkering på havelod er ikke tilladt.

Bestemmelser

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Det bebyggede areal på det enkelte havelod må maksimalt udgøre 15 % af haveloddens areal dog maksimalt 60 m². Det maksimale bebyggede areal omfatter et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur (se illustration 1 + 3). Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.



Bebygget areal på 15 % = Kolonihavehus på maksimalt 45 m²

Bebygget areal på 15 % = Kolonihavehus på maksimalt 60 m²

Bebygget areal på 15 % = Kolonihavehus på 75 m², men da der maksimalt må bebygges 60 m², er det maksimale bebyggede areal 60 m²

Illustration 1.

5.2 Der må ikke etableres kælder til beboelse. Dog må der etableres en kælder på maksimalt 5 m² til opbevaring.

5.3 Et skur kan enten bygges sammen med kolonihavehuset eller etableres fritliggende (se illustration 5).

5.4 Tagudhæng udover 50 cm tæller med i det bebyggede areal.

5.5 Huset måles til ydervæggens afgrænsning. Overdækkede terrasser måles til udhængets afslutning.

5.6 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra haveloddens afgrænsning (se illustration 2 + 5 + 6).

5.7 Kolonihavehuse må opføres i maksimal én etage. Kolonihavehusets maksimale højde må være 4,5 m. Der kan etableres loftsrum til opbevaring (se illustration 7).

5.8 Hvis kolonihavehuset ligger på skrånende terræn, måles kolonihavehuses maksimale højde fra den gennemsnitlige terrænhøjde. Terrænet må ikke terrænreguleres ved brug af støttemur/terrænmur.

5.9 Et skur, der er sammenbygget med kolonihavehuset, skal placeres

Haveloddens afgrænsning er midten af hækken ved hækstammen

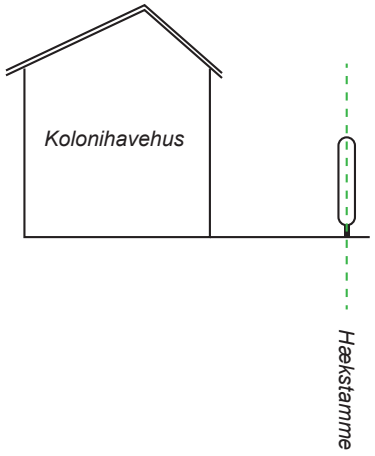
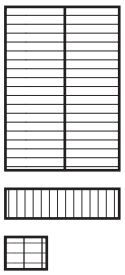


Illustration 2.

Det bebyggede areal omfatter:



Kolonihavehus

Overdækket terrasse

Skur

Illustration 3.

mindst 2,5 m fra haveloddens afgrænsning (se illustration 5 + 7).

5.10 Et skur, der er placeret fritliggende, skal placeres mindst 1 m fra haveloddens afgrænsning. Maksimal højde på skur er 3 m (se illustration 6 + 7).

5.11 Udover det maksimalt bebyggede areal (et kolonihavehus, overdækket terrasse og skur) kan der på havelodden opsættes drivhus, pavillon og legehus (se illustration 3 + 4). Se også 5.1.

5.12 Drivhus, pavillon og legehus skal placeres mindst 1 m fra haveloddens afgrænsning (se illustration 5 + 6).

5.13 Et drivhus må ikke være højere end 3 m og må maksimalt være 13 m². Et drivhus kan etableres fritliggende eller sammenbygges med kolonihavehuset. Hvis drivhuset sammenbygges med kolonihavehuset, må der ikke være adgang fra kolonihavehuset til drivhuset. Hvis drivhus/udestue er sammenbygget med huset og der er direkte adgang mellem hus og drivhus/udestue, tæller drivhus/udestue med i det samlede bebyggede areal (se illustration 7).

5.14 En pavillon må ikke være højere end 3 m og må maksimalt være 10 m². En pavillon skal placeres fritliggende. Pavillion defineres som en kantet eller rund bygning med brystværn på maksimum 90 cm. Resten af væggen er åben eller i glas. Der må ikke være adgang direkte fra havehuset til pavillion. I stedet for en pavillon kan der opsættes et ekstra drivhus på maksimalt 10 m².

5.15 Et legehus må maksimalt være 2 m højt og må maksimalt være 5 m². Et legehus skal placeres fritliggende.

Småbygninger der kan opsættes ud over det bebyggede areal

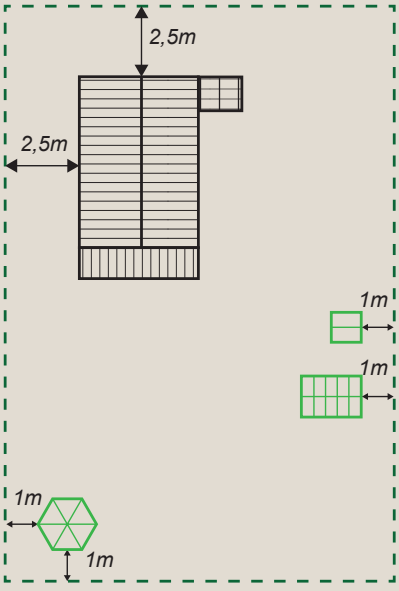


Drivhus

Legehus

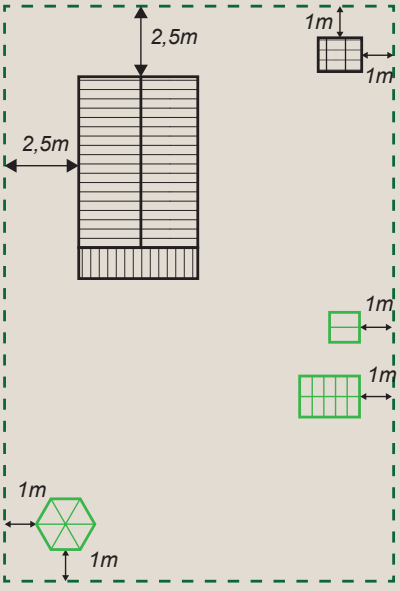
Pavillon

Illustration 4.



Indretning af havelod hvor skur er sammenbygget med kolonihavehus.

Illustration 5.



Indretning af havelod hvor skur er fritliggende.

Illustration 6.

Bestemmelser

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Der må ikke etableres stråtag.

6.2 Tagflader skal etableres med en minimumshældning på 8 grader.

6.3 Tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer, dog undtaget er solceller og/eller solfangere, der tillades, så længe disse integreres i havehusets arkitektur og ikke virker dominerende i forhold til havehuset.

6.4 Der må etableres solceller på tagflader, facader og terræn.

6.5 Spir og/eller tårne må maksimalt være 1,5 m høje over tagryg og 0,5 m^2. Spir og/eller tårne må kun etableres i tagkonstruktionen på kolonihavehuset.

6.6 Antenner må ikke være længere end 30 cm.

6.7 Paraboler må kun opsættes på kolonihavehuset og må maksimalt have en diameter på 50 cm.



Eksempel på havehus med spir.



Eksempel på et havehus hvor solcellerne er tilpasset havehuset i omfang og udformning og derved ikke virker dominerende.

7. Skiltning

7.1 Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen og ved et fælleshus. Skilte skal indpasses stedets kontekst herunder hensyntagen til naturen i området. Bestemmelsen gælder ikke for færdselsskilte.

8. Ubebyggede arealer

8.1 I hele haveloddens afgrænsning/havelodsskel må der kun etableres levende hegn/hæk. Der kan opsættes havelåge ved indgangen til havelodden.

8.2 Der må ikke etableres fast hegn som plankeværk, rækværk, hegnsmure, betonmure, kampestensmure, gabionsmure (rionet med sten i mellem) eller lignende i haveloddens afgrænsning/ havelodsskel.

8.3 Maksimalt 30 % af haveloddens ubebyggede areal må befæstes.

8.4 Lastbiler, campingvogne, ikke indregistrerede biler samt både, større maskindele og lignende må ikke opbevares eller henstilles i kolonihaveforeningens område.

8.5 Renovationsaffald skal håndteres på eget havelod i affaldsbeholder eller på fællesarealer indrettet til affaldshåndtering - for eksempel en fælles affaldscontainer.

8.6 Renovationsaffald må ikke deponeres på eller omkring havelodder og fællesarealer.

8.7 Komposterbart køkkenaffald må kun håndteres og opbevares i kompostbeholdere.



Eksempel på hæk med havelåge. Til højre i billedet er genplantet hæk.



Eksempel på et plankeværk placeret i havelodsafgrænsning. Placering er ikke tilladt.



Eksempel på skilt til haveforeningen.



Eksempel på skilt til haveforeningen.

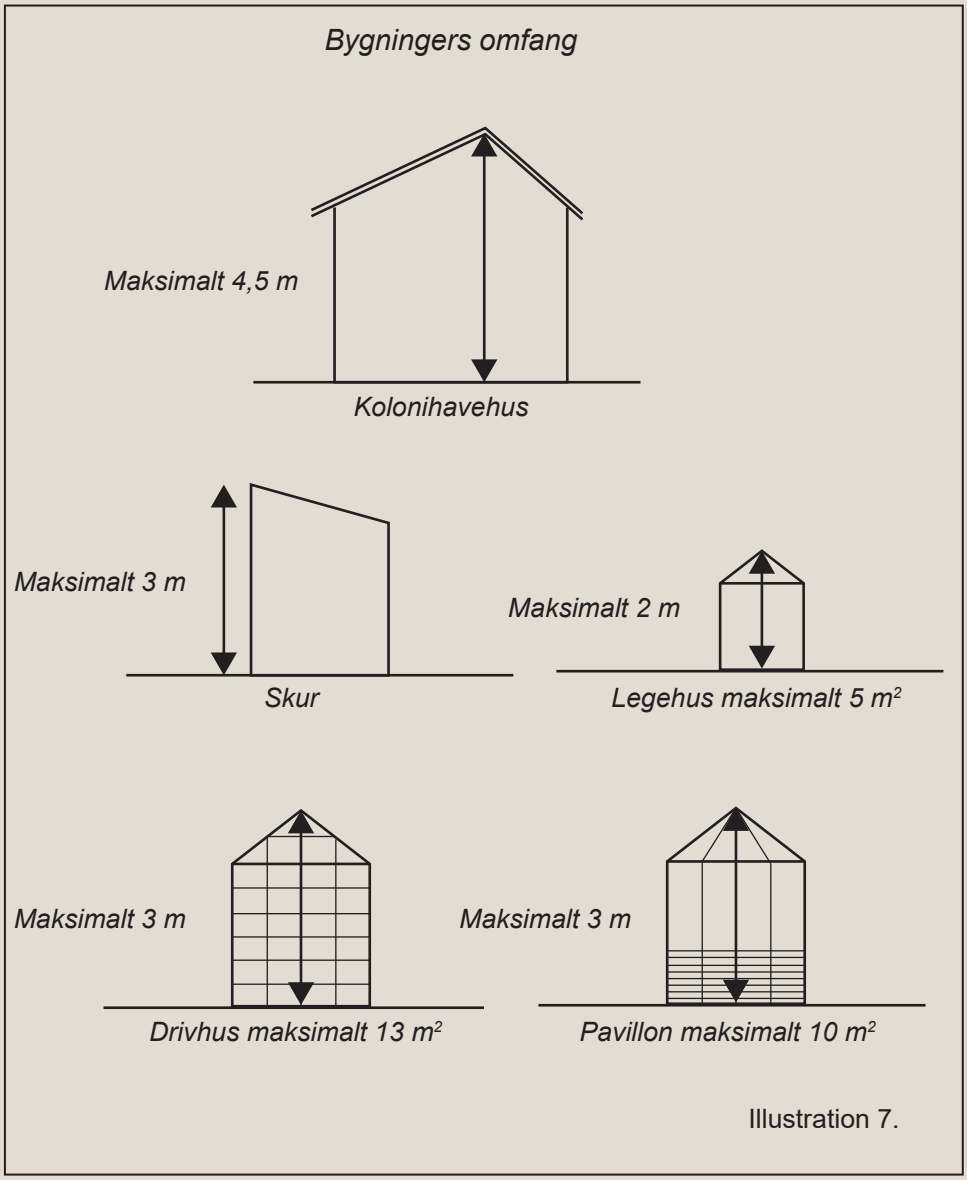


Illustration 7.

Bestemmelser

Eksempler på bebyggelsens ydre fremtræden der tillades



Eksempel på lovligt drivhus.



Eksempel på lovligt selvbygget drivhus.



Eksempel på havehus.



Eksempel på havehus.

Eksempler på bebyggelsens ydre fremtræden der ikke tillades



Byggeri i to etager tillades ikke.



Byggeri i to etager tillades ikke.



Mure i haveloddens afgrænsning tillades ikke.



Stråtag tillades ikke grundet hensyn til brandfare.

Bestemmelser

9. Ophævelse af lokalplan

9.1 Lokalplan nr. 5-412 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i punkt 2.1.

10. Lokalplanens varige retsvirkninger

Lokalplanens foreløbige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Bebyggelse/anvendelse
Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jævnfør § 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.

Dispensation
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.

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse af Odense Byråd den 6. september 2017.

Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra den 11. september til den 17. november 2017.

Lokalplanen endeligt vedtaget af Odense Byråd den 20. juni 2018.

Lokalplanens varige retsvirkninger trådt i kraft ved indlæsning i Plandata den 3. juli 2018.

Bestemmelser

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 5-832 Bjørnemosen

Eksisterende forhold



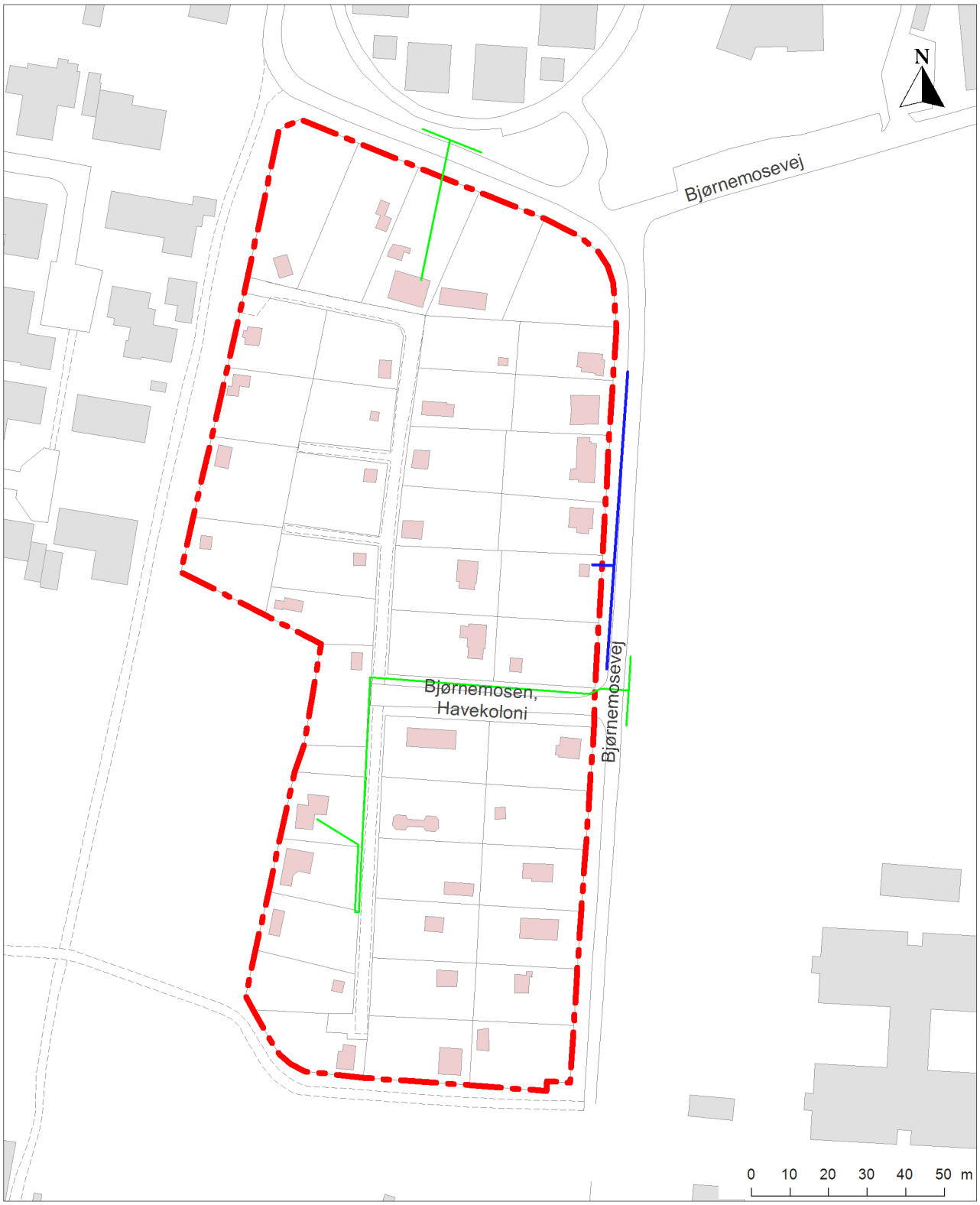
Signaturer:

- Grænse for lokalplanens område
- Matrikelskel
- Havelod
- Skovbyggelinien omfatter hele lokalplanen
- Vejadgang
- Bevaringsværdige træer
- 1 : 1500 Målforhold

By- og Kulturforvaltningen **29.06.2017** **Byudvikling**

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 5-832 Bjørnemosen

Ledningsregistering og tinglyste rettigheder



Signaturer:

Grænse for lokalplanens område

El-kabel

Vandledning

1 : 1500 Målforhold

By- og Kulturforvaltningen **29.06.2017** **Byudvikling**