

# LOKALPLAN NR. 10-386

for et område i Næsbyhoved-Broby ved Broby Kirkevej,  
Anneksvænget, Chr.Lehns Vænge og arealer nord  
for Chr. Lehns Vænge til Brobyvej.



## ODENSE KOMMUNE

Odense Magistrat. 2.Afdeling. Byplanafdelingen 1986

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge kommuneplanloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side |
|--|------|
| Lokalplanens baggrund                              | 1    |
| Lokalplanens indhold                               | 1    |
| Lokalplanens retsvirkninger                        | 1    |
| Lokalplanens forhold til<br>anden planlægning      | 2    |
| <br><u>Lokalplanens bestemmelser:</u>              |      |
| 1. Lokalplanens formål                             | 4    |
| 2. Område- og zonestatus                           | 4    |
| 3. Områdets anvendelse                             | 4    |
| 4. Udstykninger                                    | 5    |
| 5. Vej- og stiforhold                              | 5    |
| 6. Bebyggelsens omfang og<br>placering             | 5    |
| 7. Bebyggelsens ydre frem-<br>træden               | 6    |
| 8. Ubebyggede arealer                              | 6    |
| 9. Forudsætning for ibrugtagen<br>af ny bebyggelse | 6    |
| 10. Grundejerforening                              | 6    |
| 11. Tilladelse fra andre myn-<br>digheder          | 7    |

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Området, som lokalplanen omfatter, ligger omkring Næsbyhoved Broby kirke. Området er delvist udbygget.

Der er dog mulighed for at opføre yderligere bebyggelse ved Chr. Lehns Vænge og ved Brobyvej.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, hvorledes de ubebyggede arealer kan udstykkes og bebygges.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at de bebyggede landzonearealer ved Chr. Lehns Vænge og Anneksvænget overføres til byzone.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Odense byråds 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.

Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.2 bestemmelser om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplanens § 3-rammer.

Lokalplanen er omfattet af § 3-rammernes delområde 10.B20.

For område 10.B20 gælder følgende bestemmelser:

1. Områderne skal anvendes til boligformål.  
Der kan udlægges areal til offentlige formål, mindre butikker med dagligvarer og mindre erhvervsvirksomheder, som ikke er miljøfordingende.
2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager incl. udnyttelig tagetage.  
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom eller for området under ét ved ny bebyggelse.
3. De med friareal-signatur viste arealer må kun anvendes til friareal.  
På arealerne må kun opføres bebyggelse, som er nødvendig for områdets brug som friareal.  
Endvidere kan der opføres bebyggelse til fælles formål for områdets beboere.  
(I nye områder skal mindst 15% af områdets samlede areal udlægges til friareal).
4. Ved bebyggelse af område 10.B20 skal det sikres, at støjen fra de omgivende veje ikke overstiger 55 dB(A) ved bebyggelsen og de primære udendørs opholdsarealer.
5. Ved Anneksvænget og Chr. Lehns Vænge skal byzonegrænsen ændres efter den eksisterende bebyggelse.
6. Område 10.B20 kan udvides mod syd som vist i princippet på kortet. Afgrænsningen vil blive endeligt fastlagt i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan for området.  
Landzone, som inddrages til bebyggelse, skal overføres til byzone.

Lokalplanen omfatter en mindre del af §-3-rammernes delområde 10.B20. Ved lokalplanens endelige vedtagelse sker der ingen indskrænkning af byggemulighederne i resten af delområdet.

### Vejforhold.

Udover eksisterende veje i området udlægges der areal til ny vej i område C, som vejbetjenes fra Chr. Lehns Vænge.

Evt. ny bebyggelse inden for område D skal vejbetjenes fra Brobyvej.

### Teknisk forsyning.

El-forsyningen varetages af Odense Elforsyning.

Fjernvarmeforsyningen varetages af Odense kommunale fjernvarmeforsyning.

Vandforsyningen varetages af Næsby Vandværk.

### Kollektiv trafik.

Området betjenes af Odense Bytrafik, linie 5, som kører på Bogensevej.

### Kloakforhold.

I følge godkendt spildevandsplan for Odense kommune 1980-93 ligger lokalplanens område indenfor de godkendte kloakplande 610-2, 610-11 og 610-12, på nær del af matr. nr. 4a som ligger udenfor godkendt kloakpland. Omtalte matr. nr. 4a vil blive taget op ved spildevandsplanens revision i 1988.

Spildevand ledes til den eksisterende Viemosekloak frem til Nordvest anlægget med Stavidts å som recipient.

Overfladevand ledes til eksisterende separatsystem evt. via bassin, herfra videre til Stavidts å.

Fredningsforhold.

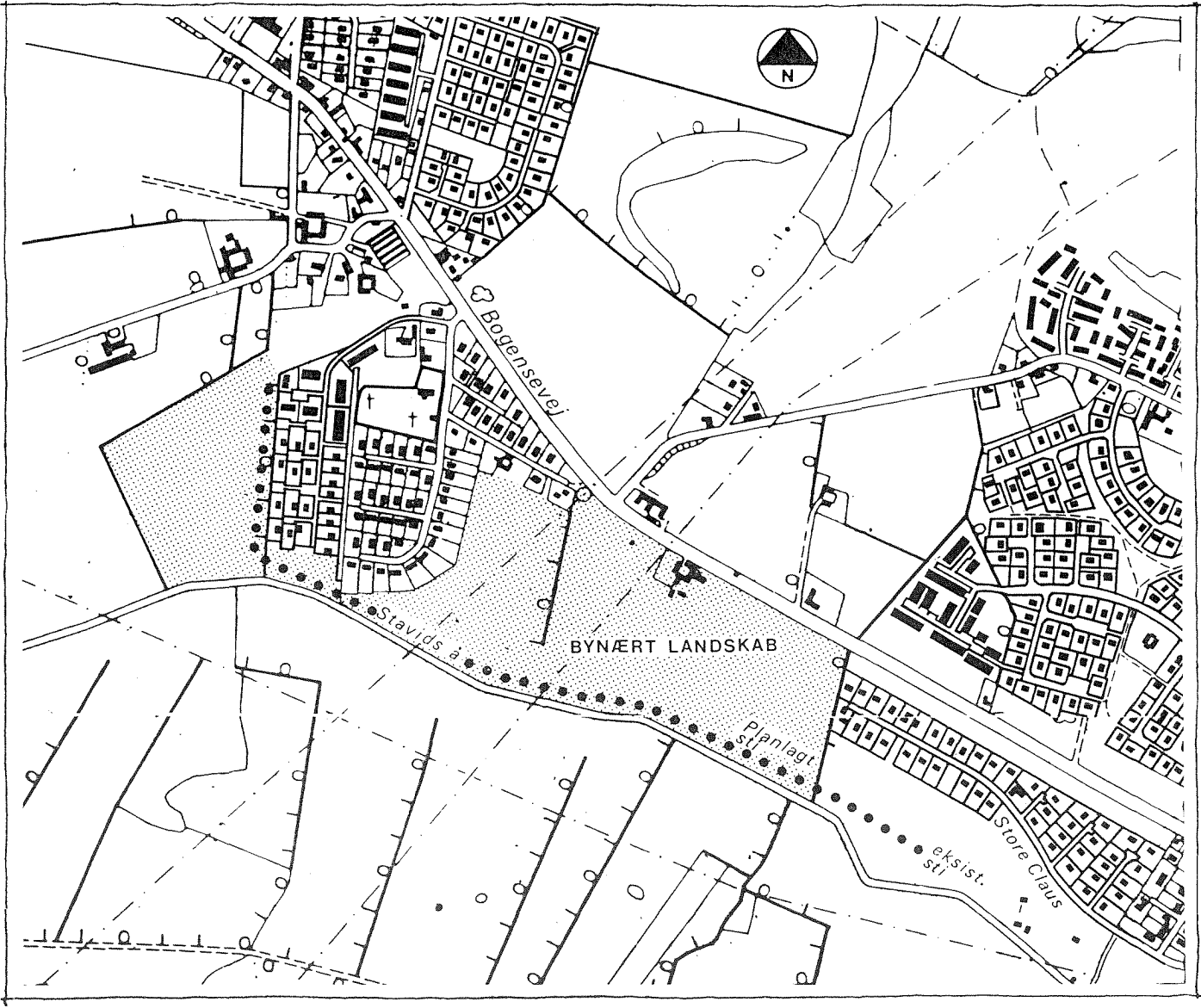
Der er tinglyst fredningsbestemmelser på del af matr. nr. 11s, 11t, 11u samt på del af umatrikuleret gadeareal.

Bebyggelsen ved den sydlige del af Anneksvænget og Chr. Lehns Vænge ligger indenfor naturfredningslovens åbeskyttelseslinie. Åbeskyttelseslinien forudsættes ophævet inden for område B.

Rekreative forhold.

Området er mod syd og øst omgivet af bynært landskab, som kan benyttes til rekreative formål og til landbrug. Desuden skal der tages særlige hensyn til økologiske interesser.

Grusstien langs Stavids Å slutter for enden af Store Klaus i Næsby, men den vil blive ført videre til Næsbyhoved-Broby.



# 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

Lokalplanen har til formål  
 at fastlægge bestemmelser for udnyttelsen af de ubebyggede arealer,  
 at overføre de bebyggede landzonearealer ved Chr. Lehns Vænge og Anneksvænget til byzone,  
 at fastlægge bestemmelse for ny bebyggelses udformning og udseende.

## 2. Område - og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr.

1a, 1b, 1c,  
 2a, 2c, 2e, 2f,  
 3a, 3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3p, 3q,  
 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z,  
 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae,  
 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am,  
 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at,  
 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3æ, 3ø,  
 3ba,

del af matr.nr. 4a,

matr. nr. 4b, 4c,

11a, 11e, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o,  
 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v,  
 11x, 11y, 11z, 11æ, 11ø, 11aa,  
 11ab, 11ac, 11ad, 11ae, 11af,  
 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al,  
 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq,  
 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av,  
 11ax, 11ay, 11az, 11æ, 11ø,  
 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be,  
 11bg, 11bk, 11bl, 11bp, 11br,  
 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11bx,

11bz, 11bæ, 11ca, 11cb, 11cc,  
 11cd, 11ce,  
 12f, 12m, 12n,  
 45a, 45b, 45c, alle Næsbyhoved-Broby By, Næsbyhoved-Broby, samt parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter den 12.8.86.

### 2.2

Lokalplanområdet ligger i både byzone og landzone.

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres følgende matr. nr. til byzone:

3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au samt en del af 3v, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 11ap, 11av, 11ax, 11ay Næsbyhoved-Broby By, Næsbyhoved-Broby. Matr.nr. 11bl samt del af matr. nr. 3a og 11bk, Næsbyhoved-Broby By, Næsbyhoved-Broby, skal forblive landzone.

### 2.3

Lokalplanen opdeles i områder som vist på kortbilaget.

A. Kirkeformål.

B. Eksisterende boligbebyggelse.

C. Ny åben/lav boligbebyggelse.

D. Eksisterende landsby.

E. Naturområde (ådal).

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1

Område A må kun anvendes til kirke og kirkegård.

### 3.2

Område B må kun anvendes til boligformål.

### 3.3

Område C må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse. Der må kun opføres én beboelse på hver ejendom.

Mindst 15% af område C skal udlægges til fælles friareal.

### 3.4

Område D må kun anvendes til lav boligbebyggelse.

### 3.5

Inden for områderne B, C og D kan det tillades, at der på hver ejendom drives en sådan form for virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

### 3.6

Område E udlægges til naturområde (ådal).

Inden for området må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

### 3.7

Områder, der er vist med priksignatur, udlægges til friarealer og må ikke bebygges.

\*) Fodnote.

\*) Fodnote

Den 22/6 1955 er der på ejendomme, del af matr. nr. 11s, 11t og 11u tinglyst fredningsbestemmelser.

Den 1/8 1955 er der tinglyst fredningsbestemmelser på del af umatrikuleret gadeareal.

Fredningens omfang fremgår af kortbilaget.

## 4. Udstykninger

### 4.1

Inden for område B må der ikke foretages udstykning uden særlig tilladelse fra byrådet.

### 4.2

Inden for område C må der ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 550 m<sup>2</sup>.

### 4.3

Område C og D må kun udstykkes efter en godkendt plan.

## 5. Vej - og stiforhold

### 5.1

Udover eksisterende veje og stier i lokalplanområdet kan der udlægges areal til nye veje og stier.

Nye veje udlægges i en bredde på mindst 9,50 m .

Nye stier udlægges i en bredde på mindst 4,00 m.

\*\*) Fodnote

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Inden for område B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte grund.

### 6.2

Bebyggelsesprocenten for område C og D må ikke overstige 25 for områderne som helhed.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan friarealer medregnes med lige store andele pr. grund. Vejarealer kan ikke medregnes.

\*\*) Fodnote

Der er i medfør af lovgivningen om offentlige veje fastsat bestemmelser om byggelinier og særlig adgangsbegrænsning langs landvej 506 Bogensevej.

Der kan ikke meddeles tilladelse til nye vejadgange til Bogensevej.



6.3

Bebyggelsen inden for områderne B, C og D må kun opføres i én etage. Tagetagerne må ikke udnyttes.

Tagene skal være symmetriske og taghældningen skal være minimum 30° og max. 40°.

Bestemmelsen gælder ikke for garager, carporte samt for bygninger, der ikke er omfattet af bygningsreglementet.

Såfremt en eksisterende ejendom har udnyttelig tagetage må denne udnyttes til beboelse.

Tilbygninger kan opføres med samme taghældning som den eksisterende.

**7. Bebyggelsens ydre fremtræden**7.1

Bebyggelsen inden for områderne B, C og D skal opføres af teglsten og ydremure skal fremtræde som blank mur.

Tagene skal dækkes af teglsten. Garager skal opføres af samme materialer som beboelsesbygningerne.

Uanset ovenstående kan tilbygninger opføres i samme materialer som den eksisterende bebyggelse.

**8. Ubebyggede arealer**8.1

De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer.

8.2

Mindst 15% af områderne C og D skal udlægges til friarealer, som skal friholdes for bebyggelse.

8.3

Inden for lokalplanens områder har den enkelte grundejer hegnspligt mod veje, stier, grønne områder og offentlige arealer.

8.4

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

8.5

Terrænregulering inden for område E må ikke foretages. Der kan dog anlægges grusstier inden for området.

8.6

Eksisterende beplantning, som er vist på kortbilaget, skal bevares og må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

8.7

Inden for område D udlægges et 5 m bredt areal. Arealet skal tilplantes.

Beplantningsplan skal godkendes af byrådet.

**9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse**9.1

Ny bebyggelse inden for områderne C og D må ikke tages i brug før de i afsnit 8.2 nævnte friarealer er anlagt.

9.2

Ny bebyggelse inden for område D - matr. nr. 12f eller parceller udstykket herfra - må ikke tages i brug, før den i afsnit 8.7 nævnte beplantning er etableret.

9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelserne er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.

**10. Grundejerforening**10.1

Inden for områderne C og D skal der på et passende tidspunkt, f.eks. når 75% af områderne er bebyggede, oprettes grundejerforeninger.

Grundejerforeningerne oprettes på udstykkers initiativ.

Pligt til oprettelse af grundejerforening anses for opfyldt, såfremt der opnås optagelse i en eksisterende grundejerforening i området.

De til enhver tid værende ejere af de enkelte ejendomme er forpligtigede til at være medlem af grundejerforeningen.

Denne bestemmelse gælder dog kun for ejere af ejendomme opført efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Foreningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelse af fælles grønne områder, veje, stier samt iøvrigt varetage medlemmernes fælles interesse af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Grundejerforeningen er berettiget til at opkræve bidrag hos medlemmerne til løsning af foreningens opgaver. Nærmere bestemmelser herom fastsættes i foreningens vedtægter.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de grønne områder, og de private veje og stier i udstykningsområdet, såfremt dette kræves.

## 10.2

Grundejerforeningens bestyrelse kan være bestyrelse for områdets eventuelle antennelaug.

## 11. Tilladelser fra andre myndigheder

### 11.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer eller opføres ny bebyggelse inden for kirkeomgivelsesfredede arealer uden Fredningsnævnets tilladelse.

### 11.2

Område E er omfattet af naturfredningslovens åbeskyttelseslinie.

Der må ikke uden Fredningsnævnets tilladelse foretages ændringer inden for området.

Forslaget vedtaget.

ODENSE BYRÅD, den 27. august 1986.

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

ODENSE BYRÅD, den 7. januar 1986.

p.b.v.

Verner Dalskov/Otto Jespersen.

Anmelder:

Odense Magistrat. 2. afdeling  
Byplanafdelingen, Slottet,  
5000 Odense C.

Foranstående lokalplan nr. lo-386 for et område i Næsbyhoved-Broby ved Broby Kirkevej, Anneksvænget, Chr. Lehns Vænge og arealer nord for Chr. Lehns Vænge til Brobyvej begæres herved i medfør af § 30, stk. 3 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) tinglyst på følgende matr. nr.e:

1a, 1b, 1c, 2a, 2c, 2e, 2f, 3a,  
3h, 3i, 3k, 3l, 3m, 3p, 3q, 3r,  
3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ,  
3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af,  
3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an,  
3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au,  
3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba,  
4a, 4b, 4c, 11a, 11e, 11k, 11l,  
11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s,  
11t, 11u, 11v, 11x, 11y, 11z, 11æ,  
11ø, 11aa, 11ab, 11ac, 11ad, 11ae,  
11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al,  
11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar,  
11as, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11ay,  
11az, 11aæ, 11aø, 11ba, 11bb, 11bc,  
11bd, 11be, 11bg, 11bk, 11bl, 11bp,  
11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11bx,  
11bz, 11bæ, 11ca, 11cb, 11cc, 11cd,  
11ce, 12f, 12m, 12n,  
alle Næsbyhoved-Broby By, Næsbyhoved-Broby.

Der er ikke foretaget udstykninger inden for lokalplanens område efter den 12. august 1986, men matr. nr.e. 45a, 45b, og 45c er ved sammenlægning med andre matr. nr.e. udgået af matrikelen, jfr. landbrugsministeriets skrivelse af 22. september 1986, j.nr.U1986/04182.

ODENSE MAGISTRAT. 2. AFDELING.  
Byplanafdelingen, den 18. februar 1987.

Jørgen Boe.

Indført i dagbogen for Retten i Odense.  
19.02.87 02540 II  
Lyst.

Hanne Wandall  
ktfm.

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, har i skrivelse af 9. marts 1987, j.nr. 245/7-924, meddelt, at naturfredningslovens åbeskyttelseslinie inden for lokalplanens delområde B er ophævet.



SIGNATURER:

- GRÆNSE FOR LOKALPLANENS OMRÅDE
- OMRÅDEGRÆNSE
- A** KIRKEFORMÅL
- B** EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE
- C** ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE
- D** EKSISTERENDE LANDSBY
- E** NATUROMRÅDE (ÅDAL)
- KIRKEFREDNINGER
- EKSISTERENDE STIER (KIRKESTI)
- BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING
- GRØNT OMRÅDE (STØJBÆLTE)
- EKSIST. BY- OG LANDZONEGRÆNSE
- 1 : 4000 MÅLFORHOLD

Originaltegning i mål 1:4000

