

# LOKALPLAN



ODENSE  
KOMMUNE

# 8-1015

**H/F Enghaven**  
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 2 til 8 uger. I Odense Kommune er lokalplaner i høring i 8 uger. Alle har her mulighed for at fremsætte bemærkninger til det foreslåede. Synspunkterne behandles politisk 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.

Om planlægning	side 2
----------------	--------

## REDEGØRELSE

Baggrund	side 4
Lokalplanområdet	side 4
Formål og indhold	side 7
Forhold til anden planlægning	side 8
Miljøforhold	side 12
Påkrævede tilladelser	side 15

## BESTEMMELSER

1.	Lokalplanens formål	side 17
2.	Område og zonestatus	side 17
3.	Anvendelse	side 17
4.	Vej, sti og parkeringsforhold	side 17
5.	Bebyggelsens omfang og placering	side 18
6.	Bebyggelsens ydre fremtræden	side 20
7.	Skiltning	side 20
8.	Ubebyggede arealer	side 20
9.	Bonusvirkning	side 24
10.	Lokalplanens varige retsvirkninger	side 24

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	side 24
--	---------

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.

Denne lokalplan omhandler H/F Enghaven beliggende på kommunal grund i Odense Kommune. Odense Kommune lejer areal ud til Odense Havelodselskab, som lejer ud til haveforeningen, som igen lejer ud til medlemmerne i haveforeningen.

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, 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 Enghaven blev etableret i 1944 og består af 280 kolonihaver. Lokalplanområdet er beliggende i Bolbro i det vestlige Odense. Lokalplanområdet er mod sydøst afgrænset af jernbanen.

Lokalplanområdet er vist på luftfoto side 7.

Vejadgang til H/F Enghaven sker fra Røsskovsvej. Haveforeningen har en række interne havegange. Der løber en offentlig sti gennem området (se kortbilag 1). Der er offentlig adgang til kolonihaveforeningen.

De interne havegange og beplantning på fælles arealer i haveforeningen vedligeholdes af haveforeningen. Fældning eller beskæring af større træer må kun ske efter aftale med Odense Kommune.

## 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.

Se afsnit om kolonihavernes historie side 8.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune.

## Lokalplanens retsvirkning

Efter Odense Kommunes 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.

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

Kolonihaveforeningerne ligger ofte som en del af Odenses grøn-blå struktur (se kort side 11) 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, offentlig 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 Aalborg. Herfra spredte ideen sig til andre byer.

Odense Havelodsselskab stiftes

1894

1893

1884

Efter 2. Verdenskrig

I dag

I fremtiden



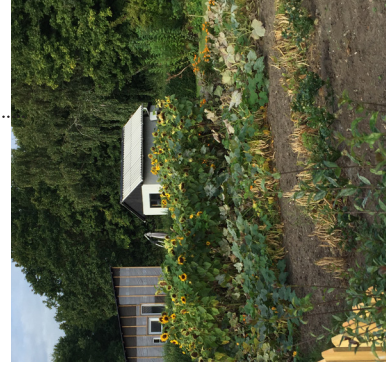
I fremtiden ønsker Odense Kommune at fastholde kolonihaverne som en rekreativ resurse. Bebyggelsen skal fastholdes som kolonihavehuse og haverne som nytte- og opholdshaver. Odense kommune ønsker ikke store sommerhuse og villalignende huse i kolonihaverne.



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 familier 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, terrasser 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 stadig 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 vedrørende 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.



## 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 hvert havelod kan bebygges med 15 % af havelodens areal dog maksimalt 60 m<sup>2</sup>. 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 det 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.

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 m<sup>2</sup>,
- 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 2020-2032

I kommuneplanen indgår kolonihaverne som en del af byens grøn-blå struktur, som er en del af de særlige grønne områder.

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 de er derfor en vigtig del af det grønne Odense.

Se kort side 11.

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 igennem havefor- eningerne 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 adgangen til 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.

### Rammeområder og zonerforhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. H/F Enghaven er i Kommuneplan 2020-2032 udlagt til rekreativt område, herunder til kolonihaveformål.

H/F Enghaven ligger i landzone.

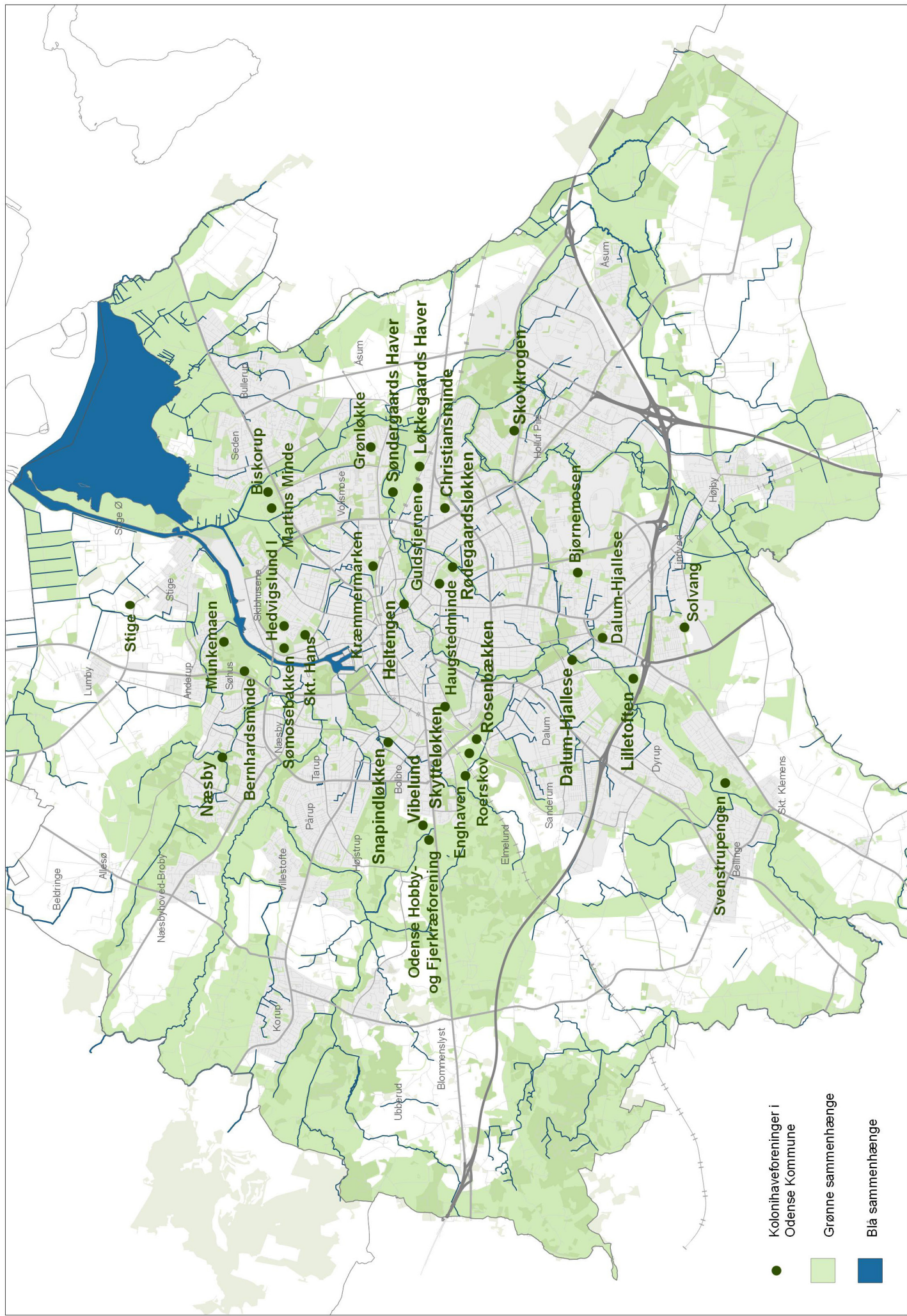
### Bonusvirkning

Denne lokalplan har bonusvirkning, hvilket betyder, at en bygherre ikke skal søge om landzonetilladelse ved opførelse af ny bebyggelse. I stedet erstatter bestemmelserne, om eksempelvis bebyggelsens omfang, en landzonetilladelse. Se afsnit 9 under bestemmelser.

### Servitutter

Der er tinglyst servitutter inden for 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 opførelse af nye kolonihavehuse ovenpå ledninger. På ledningskortet bagerst i lokalplanen på kortbilag 2 er alle tinglyste ledninger og byggelinjer ved haveforeningen vist.





# Redegørelse

De væsentligste servitutter for H/F Enghaven:

- 11-10-1944 - 3177-34. Færdselsret på 4,0 m langs og nord for jernbanen. Påtaleberettiget er Odense Kommune.
- 30-04-1996 - 17154-34 og 09-08-1995 - 102494-34. Langs sydsiden af jernbanen er der byggelinjer i forskellige afstande fra nærmeste spormidte. Der er tinglyst en række begrænsninger for installationer, indretning, bevoksning med videre, som ikke må være indenfor byggelinjen. Byggelinjen er differentieret med de tre nævnte intervaller. Bygninger er for eksempel ikke tilladt inden for 6-10 m, flags-tænger og brønde til vandforsyning skal holde 10-14 m afstand. Påtaleberettigede er Banedanmark og Odense Kommune
- 31-10-2000 - 59924-34. Der ligger tre pejleboringer, som skal henligge uforstyrret. Påtaleberettiget er Vandcenter Syd.
- 02-04-2004 - 31729-34. Ret til at opstille en transformerstation med tilhørende ledninger. Påtaleberettiget er Energi Fyn.
- 19-01-2006 - 8532-34 og 06-10-1995 - 5328-34. I et bælte på 3 m på hver side af vandforsyningsledningerne må der ikke uden forud indhentet tilladelse opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder også terrænregulering, beplantning med træer med mere. Påtaleberettiget er Vandcenter Syd.

## Baneinteressezone

Mod sydøst langs jernbanen ligger en mindre del af lokalplanområdet inden for interessezone for vestfynsk højhastighedsjernbanen, som vist på figur 1. Folketinget har vedtaget Lov om anlæg af en ny jernbane over Vestfyn den 17. december 2019.

Vejdirektoratet har efter færdiggørelsen af en VVM-undersøgelse den 12. oktober 2015 og atter den 30. april 2020 oplyst, at interessezonen for en ny jernbane har følgende betydning for kommunernes kommende planlægning og sagsbehandling:

Der skal indsendes lokalplanforslag (eventuelt i udkast), ansøgninger om byggetilladelser, landzonetilladelser, udstykningssager med videre, der vedrører arealanvendelse eller ændret udnyttelse af ejendomme, der ligger inden for projektområdet.

Kommunens indsendelse sker i henhold til § 36, stk. 3, i jernbaneloven og skal ske, inden den giver sin eventuelle tilladelse. Vejdirektoratet skal således have mulighed for at vurdere, hvorvidt sagerne berører arealer og ejendomme helt eller delvist inden for projektområdet og i givet fald inden 2 måneder nedlægge forbud i henhold til § 2 b, stk. 1, mod, at det ansøgte tillades realiseret, såfremt dette vurderes at ville vanskeliggøre eller fordyre et senere jernbaneanlæg unødigt.

Et § 36-forbud er midlertidigt i op til 1 år og nedlægges med henblik på efterfølgende pålæg af byggelinje efter § 34 i jernbaneloven.

Vejdirektoratet har haft udkast til lokalplan til gennemsyn og havde ikke bemærkninger hertil.



Figur 1. Kortet viser haveforeningen afgrænset med rødt og interessezone for udvidelse af jernbane.

## 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.

## 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.

Det er politisk besluttet, at H/F Enghaven skal kloakeres. Haveforeningen forventes spildevandskloakeret, det vil sige, at spildevandet skal afledes til det offentlige spildevandssystem, mens regnvand håndteres lokalt.

I 2021 forventes vedtaget et særskilt tillæg til Odense Kommunes Spildevandsplan 2011-2022 vedrørende kloakering af H/F Enghaven.

### Regnvand

Regnvand skal håndteres indenfor kolonihaveforeningens område og i henhold til bestemmelserne i gældende lejekontrakt mellem Odense Kommune og Odense Havelodsselskab 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 regnvandsledninger, vandløb eller dræn - som ikke udelukkende betjener haveforeningen, må der ikke sluttes nye dræn eller andre former for afledning på disse uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

## Risiko for oversvømmelse

Inden for lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse ved ekstremregn. Der er med denne lokalplan tale om fortsættelse af en eksisterende anvendelse til kolonihaveformål. Med lokalplanen gives der kun mulighed for mindre om- og tilbygninger på de eksisterende havelodder. Odense Kommune vurderer derfor, at områdets risiko for ødelæggelser ved oversvømmelser ikke ændres med denne lokalplan og at lokalplanen ikke udløser krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

## Forsyning

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

VandCenter Syd A/S forsyner kolonihaveforeningen med drikkevand via fælles stik og hovedmåler. Inden for haveforeningens areal er et internt



*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.*

# Redegørelse

ledningsnet, som fordeler vandet.

## 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 affaldscontainere.

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.

Affaldshåndteringen skal opfylde det til hver tid gældende affaldsregulativ – Odense Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

## Miljøforhold

### Habitatbekendtgørelsen

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter, jævnfør habitatdirektivets bilag IV. Der kan være forhold i lokalplanområdet, som Odense Kommune ikke har kendskab til. Skulle sådanne dukke op i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, vil de blive inddraget ved myndighedsbehandlingen af eventuelle nødvendige tilladelser med mere.

### Naturbeskyttelse

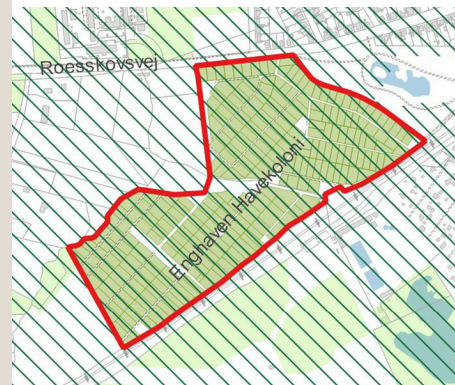
#### Skovbyggelinje

Haveforeningen ligger inden for skovbyggelinjen, som vist på figur 2. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke opføres bebyggelse og lignende uden forudgående dispensation.

Områder, hvor der er en væsentlig lovlig bebyggelse - uanset hvornår bebyggelsen er opført - gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 (husrækkereglen). Odense Kommune vurderer, at der i lokalplanområdet er tale om en væsentlig lovlig bebyggelse og, at lokalplanområdet derfor er undtaget fra skovbyggelinjen. Det betyder, at der ikke skal søges om dispensation fra skovbyggelinjen ved opførelse af bebyggelse.

### Vandindvindingsinteresser

H/F Enghaven er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Yderligere ligger en mindre del af foreningen indenfor en radius af 300 m fra en indvindingsboring (Eksercermarken) og et areal svarende til fire havelodder ligger desuden inden for et boringsnært beskyttelsesområde. Lokalplanens bestemmelser for områdets anvendelse er ikke i strid med grundvandsbeskyttelsen i området.



Figur 2. Kortet viser haveforeningen afgrænset med rødt og skovbyggelinjen er vist med skravering.

## Vandløb

Hedebækken løber igennem H/F Enghaven (vis på kortbilag 1). I henhold til Vandløbsloven har ejere og brugere af ejendomme, der grænser op til vandløb, pligt til at tåle de fornødne vedligeholdelsesarbejders udførelse, herunder transport af materialer og maskiner og disses arbejde langs vandløbets bredder. Bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art må ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse anbringes nærmere end 8 m fra vandløbs øverste kant og for rørlagte vandløb ikke anbringes nærmere end 4 m fra ledningens midte, jævnfør Vandløbsloven (lovbekendtgørelse nr. 1217 af 25. november 2019) og regulativerne for vandløb i Odense kommune (afsnit om bredejer forhold). Desuden må der ikke henkastes affald – herunder haveaffald (græsafklip, grenafklip og så videre) i en zone på 2 m fra vandløbets øverste kant, det må ej heller kastes i vandløbet. Sker dette, skal affaldet straks opsamles og fjernes på forsvarlig vis.

## **Jordforurening**

Lokalplanområdet er for nuværende hverken kortlagt efter jordforureningsloven eller omfattet af kommunens områdeklassificering. Der er ved en undersøgelse i lokalplanområdet konstateret stedvis forurening med tungmetaller og tjærestoffer samt forekomst af fremmedlegemer som slagter og tegl. I forbindelse med anlægs- og gravearbejder skal bortskaffelse af overskudsjord fra området anmeldes til kommunen og bortskaffelse skal ske til et godkendt modtageanlæg. Selv om lokalplanområdet hverken er områdeklassificeret eller kortlagt efter jordforureningsloven, anbefaler Odense Kommune på baggrund af den udførte undersøgelse, at der bliver taget analyser af overskudsjorden. Hvis der er jord, som skal genindbygges, skal genindbygningen ske på opgravningsstedet, så det sikres, at fyld fra området ikke placeres et andet sted i lokalplanområdet.

I forbindelse med at der udføres bygge- og anlægsarbejder på et areal med kolonihave, har ejer eller bruger generelt pligt til at sikre, at de ubebyggede dele af arealet er afsluttet med enten varig fast belægning eller mindst 0,5 m ren jord (jævnfør § 72b i Lov om forurennet jord).

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og Odense Kommune skal underrettes (jævnfør § 71 i Lov om forurennet jord). Arbejdet kan genoptages, når Region Syddanmark og kommunen i fællesskab har vurderet, på hvilke vilkår projektet kan fortsætte.

## **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

# Redegørelse

støjgrænserne for boligområder med parcelhuse og rækkehuse.

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 støjdemning. Det er for eksempel veje eller jernbaner, hvor trafikken med årene er blevet større.

## Produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning redegøre for, hvordan planen tager højde for eksisterende produktionsvirksomheder nær planområdet (500 m). Formålet er at undersøge, om virksomhederne kan få skærpede støj- eller luftforureningskrav og om fremtidige udviklingsmuligheder vil blive påvirket. Produktionsvirksomheder forstås som virksomheder, der er omfattet af miljøtilsynspligt. Der er registreret følgende virksomhed inden for en afstand af 500 m fra lokalplanområdet:

- Kompostoplag Odense Kommune, Roesskovsvej 148, kompostering af affald (cirka 110 m)

Lokalplanen omfatter en eksisterende haveforening og der er med lokalplanen således tale om fortsættelse af en eksisterende anvendelse. Lokalplanen giver kun mulighed for mindre om- og tilbygninger på de enkelte havelodder. På den baggrund vurderer Odense Kommune, at lokalplanen ikke medfører skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne eller begrænser deres udvidelsesmulighed mere end hidtil.

## Kulturhistoriske værdier

Odense Bys Museer oplyser, at lokalplanområdet ikke formodes at rumme jordfaste fortidsminder, da eventuelle fortidsminder vurderes at være fjernet i forbindelse med anlægsarbejder i kolonihaven.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (for eksempel ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (for eksempel lerkar-/skår, bearbejdet træ, metalgenstande og lignende), skal anlægsarbejdet omgående standses (jævnfør Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odense Bys Museer skal kontaktes.

## Miljøvurdering

### Screening for miljøvurdering

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

Screeningen af lokalplanens indvirkning på miljøet er foretaget i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 973 af 25/06/2020).

Denne afgørelse begrundes med, at lokalplanen fastholder den eksisterende anvendelse af området til kolonihaveformål med henblik på at fastholde kolonihaven 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 kolonihaven med henblik på at lovliggøre eksisterende ulovlig bebyggelse og ulovlige spildevandsforhold.

Oprydningsarbejdet i kolonihaven 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.

## **Påkrævede tilladelser**

### **Landzonetilladelse**

Denne lokalplan giver bonusvirkning (landzonetilladelse) til opførelse af ny bebyggelse samt om- og tilbygninger.

Bonusvirkning betyder, at bygherre ikke skal søge om landzonetilladelse vedrørende forhold, der indgår i bestemmelserne 5.1 - 5.15 og 6.1 - 6.7.

# Redegørelse



Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 287 af 16. april 2018). 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 havegange og mellem havelodder bevares og hvor haveforeninger fastholdes til rekreativ brug.
- at sikre fortsat offentlig adgang til kolonihaveforeningerne via havegange og sti.

## 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1. H/F Enghaven omfatter matr.nr. 1yæ Vestermarken, Odense Jorder og matr.nr. 3e Sanderum By, Sanderum samt alle parceller, der udstykses i området.
- 2.2 Lokalplanen ligger i landzone.

## 3. Anvendelse

- 3.1 Alle arealer inden for lokalplanområdet må kun anvendes til kolonihaver og til anlæg af de dertil hørende havegange og fællesanlæg, der naturligt kan indpasses i en haveforening så som fest,- legepladser med videre.

## 4. Vej, sti og parkeringsforhold

- 4.1 Vejadgang til haveforeningen skal ske fra Roesskovsvej via havegange, 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 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, beredskabet og haveforeningerne.
- 4.5 Haveforeningen skal være offentligt tilgængelige via havegange og offentlig sti.



Eksempel på fælles parkeringsområde.

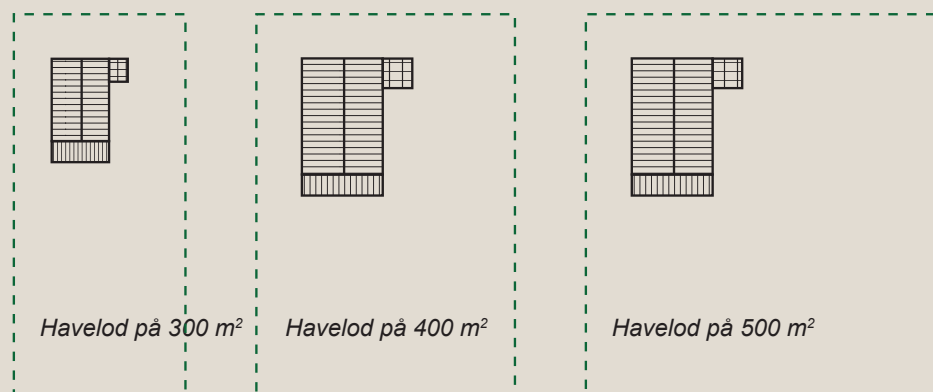


Parkering på havelod er ikke tilladt.

# 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>

Bebygget areal på 15 % = Kolonihavehus på maksimalt 60 m<sup>2</sup>

Bebygget areal på 15 % = Kolonihavehus på 75 m<sup>2</sup>, men da der maksimalt må bebygges 60 m<sup>2</sup>, er det maksimale bebyggede areal 60 m<sup>2</sup>

Illustration 1.

- 5.2 Der må ikke etableres kælder til beboelse. Dog må der etableres en kælder på maksimalt 5 m<sup>2</sup> 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 kolonihavehusets maksimale højde fra den gennemsnitlige terrænhøjde. Terrænet må ikke terrænreguleres ved brug af støttemur/terrænmur.

Haveloddens afgrænsning er midten af hækken ved hækstammen

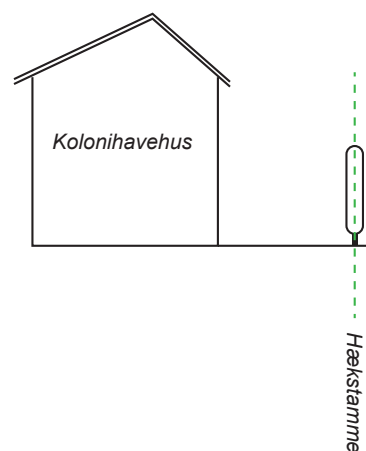


Illustration 2.

Det bebyggede areal omfatter:

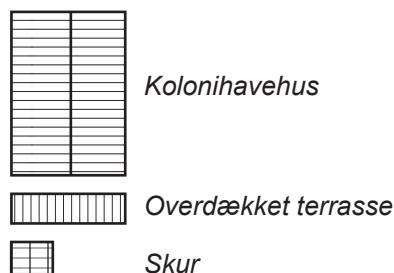


Illustration 3.

# Bestemmelser

- 5.9 Et skur, der er sammenbygget med kolonihavehuset, skal placeres 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 m<sup>2</sup>. Et drivhus må kun 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 m<sup>2</sup>. 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 pavillion kan der opsættes et ekstra drivhus på maksimalt 10 m<sup>2</sup>.
- 5.15 Et legehus må maksimalt være 2 m højt og må maksimalt være 5 m<sup>2</sup>. Et legehus skal placeres fritliggende.

Småbygninger der kan opsættes ud over det bebyggede areal



Drivhus

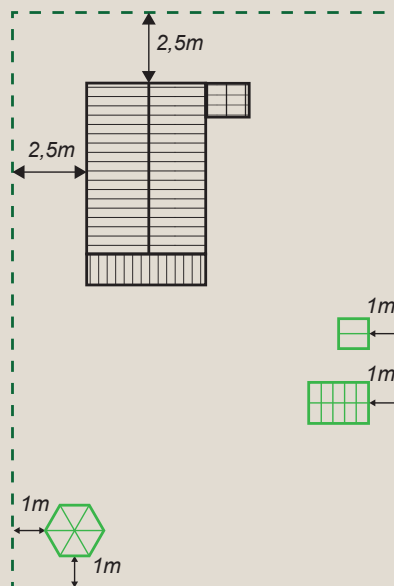


Legehus



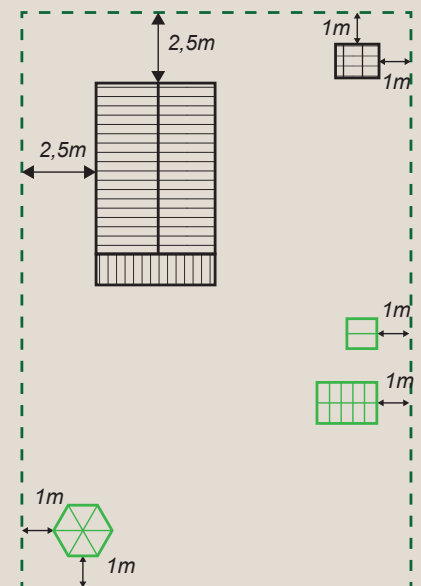
Pavillon

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. Taghældningen skal være synlig fra terrænet omkring bygningen og der må således ikke etableres murkrone, der skjuler taghældningen.
- 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<sup>2</sup>. 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.

## 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 køretøjer samt både, større maskindele og lignende må ikke opbevares eller henstilles i kolonihaveforeningens område.
- 8.5 Affald skal håndteres på eget havelod i affaldsbeholder eller på fællesarealer indrettet til affaldshåndtering - for eksempel en fælles affaldscontainer.
- 8.6 Affald må ikke deponeres på eller omkring havelodder og fællesarealer.
- 8.7 Komposterbart køkkenaffald må kun håndteres og opbevares i kompostbeholdere.



Eksempel på havehus med spir.



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



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



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

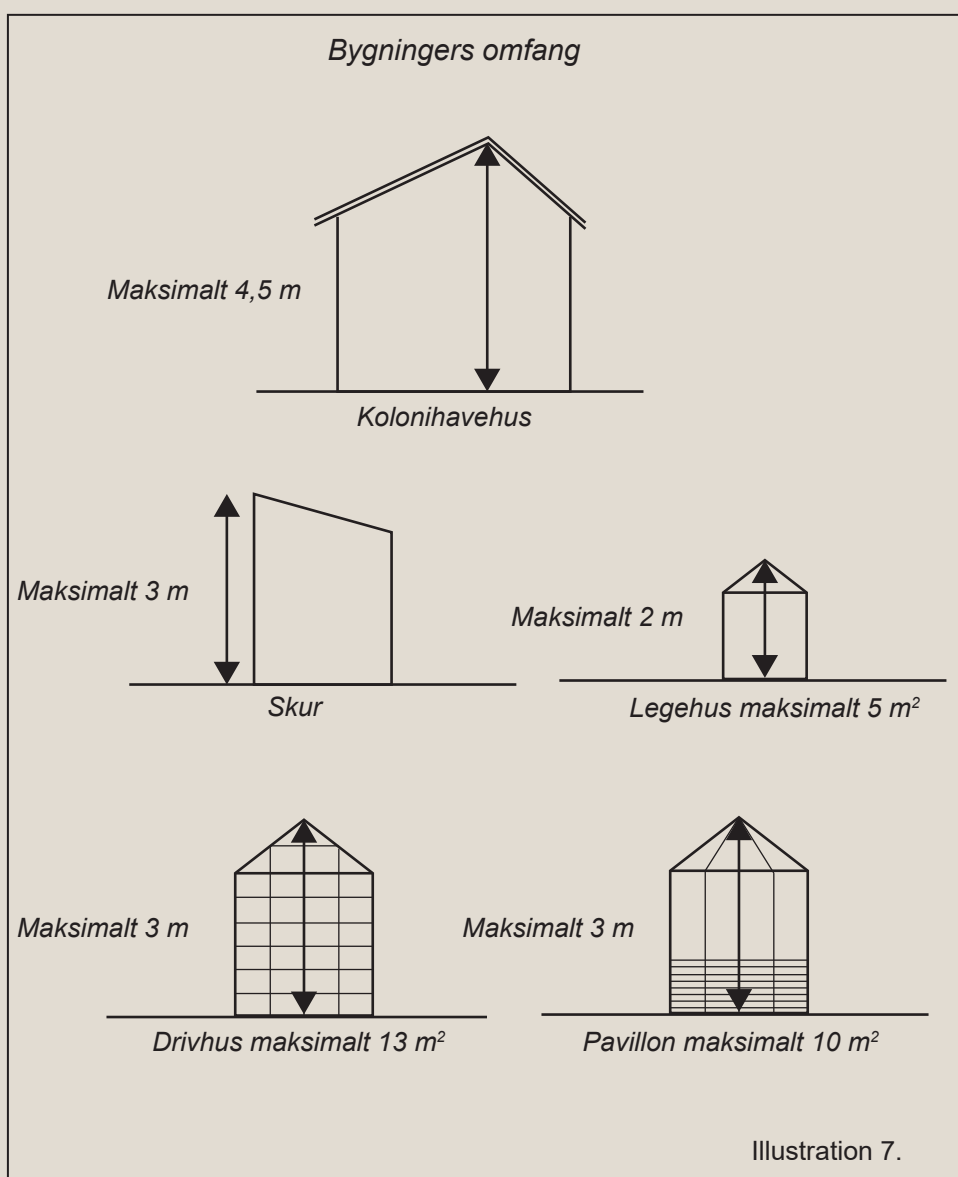
# Bestemmelser



Eksempel på skilt til haveforeningen.



Eksempel på skilt til haveforeningen.



# Bestemmelser

## Eksempler på bebyggelsens ydre fremtræden der tillades



*Eksempel på lovligt drivhus.*



*Eksempel på lovligt selvbygget drivhus.*



*Eksempel på havehus.*



*Eksempel på havehus.*

# Bestemmelser

## 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. Bonusvirkning

- 9.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.
- 9.2 Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i bestemmelserne 5.1 - 5.15 og 6.1 - 6.7.

## 10. Lokalplanens varige retsvirkninger

### 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 By- og Kulturforvaltningen.

Lokalplanforslaget er offentlig fremlagt fra den 7. juli 2021 til den 29. september 2021.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Odense Byråd den 2. februar 2022.

Lokalplanens retsvirkninger trådte i kraft ved annoncering på [www.odense.dk/officielt](http://www.odense.dk/officielt) den 10. februar 2022.





# Kortbilag 1 til lokalplan nr. 8-1015

Eksisterende forhold

Enghaven

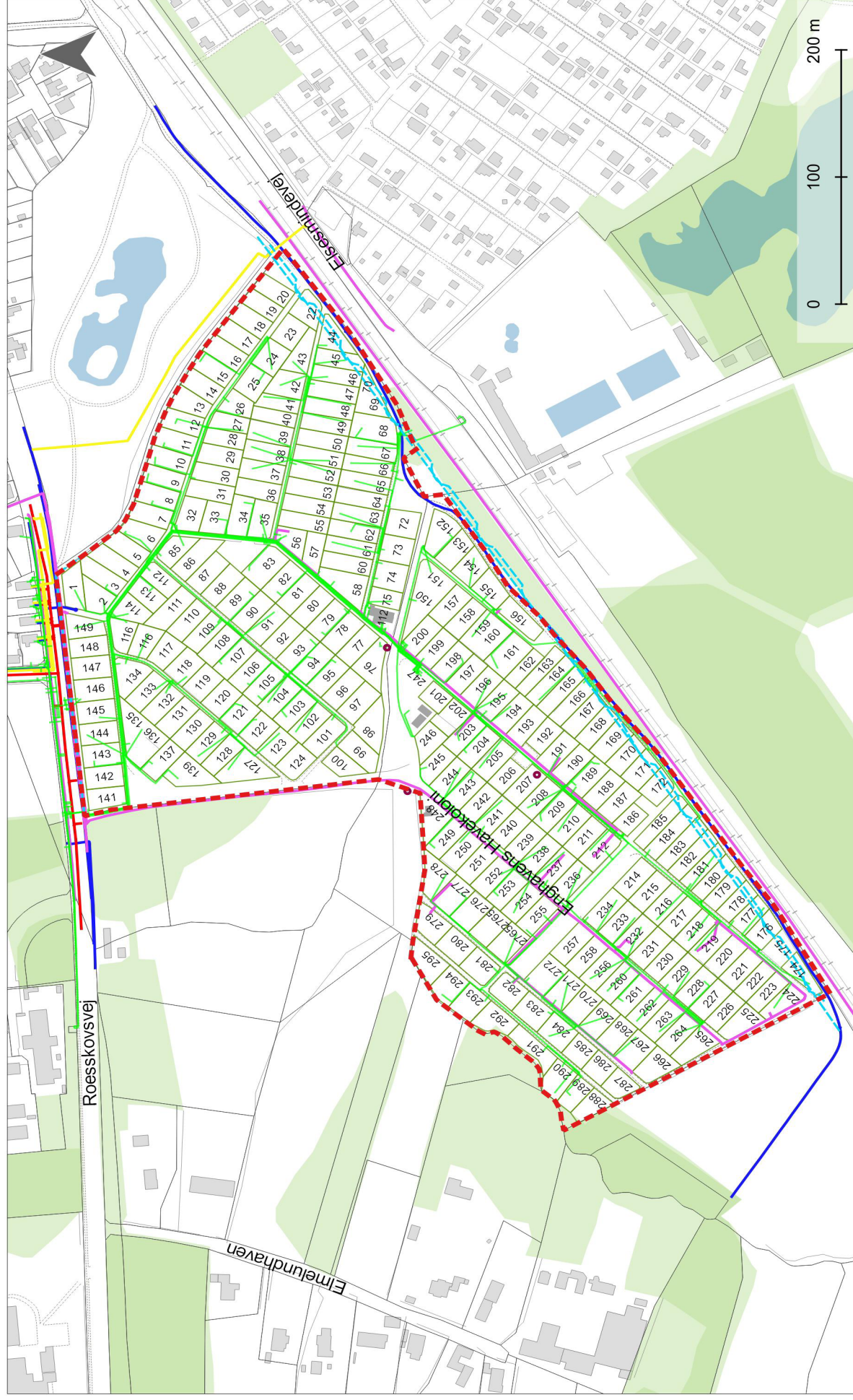


- Grænse for lokalplanens område
- Matrikelskel
- Havelod
- Fællesparkering
- Fællesareal
- Fælleshus
- Stiforbindelse
- Vejadgang

# Kortbilag 2 til lokalplan nr.8 - 1015

Ledningsregistrering og tinglyste rettigheder

Engshaven



- Grænse for lokalplanens område
- El-kabel
- Vandledning
- Spildevandsledning
- Telekabel, fiber m.v.
- Fjernvarme
- Byggelinie
- Boringer