

LOKALPLAN



ODENSE
KOMMUNE

0-1010

H/F Heltengen
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 16

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.	Ophævelse af lokalplan	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 Heltengen beliggende på kommunal grund i Odense Kommune. Odense Kommune lejer areal ud til Odense Havelodsselskab, 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 Havelodsselskab 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 Havelodsselskab og havebestyrelserne har gjort det klart, at der i mange år ikke er blevet bygget efter gældende regler.

Odense Havelodsselskab 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 Heltengen blev etableret i 1933 og består af 20 kolonihavelodder. Haveforeningen ligger midt i Odense umiddelbart nord for Odense Å. Nord for haveforeningen ligger boligbebyggelse langs Sankt Jørgens Gade. Den nordvestlige del af haveforeningen grænser op til Vandcenter Syds ejendom, hvor der er et underjordisk forsinkelsesbassin samt et pumpehus. Haveforeningen grænser mod øst op til et grønt område, der ligger mellem åen og boligbebyggelse ved Sankt Jørgens Gade samt Odense Byhaver, som er grønne nyttehaver, der er drevet af frivillige. Der løber offentlige stier langs haveforeningens afgrænsning mod syd, øst og vest (se kortbilag 1).

Lokalplanområdet er vist på luftfoto side 7.

Der er adgang til Heltengen fra vest fra Provstegade og fra øst fra Skt. Jørgens Engen (se kortbilag 1). Der er ikke parkeringspladser til biler i haveforeningen. Haveforeningen har en række interne ubefæstede havegange. 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.



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.

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.

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

Kolonihavnernes 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 Havelodselskab stiftes

1884

1884

1893

Efter 2. Verdenskrig

1894

1894

I fremtiden

I dag



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 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, 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 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 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, 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 m². 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. Der er ikke bilparkering i haveforeningen.

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 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 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 haveforeningerne 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 zoneforhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. H/F Heltengen er i Kommuneplan 2020-2032 udlagt til kolonihaveområde.

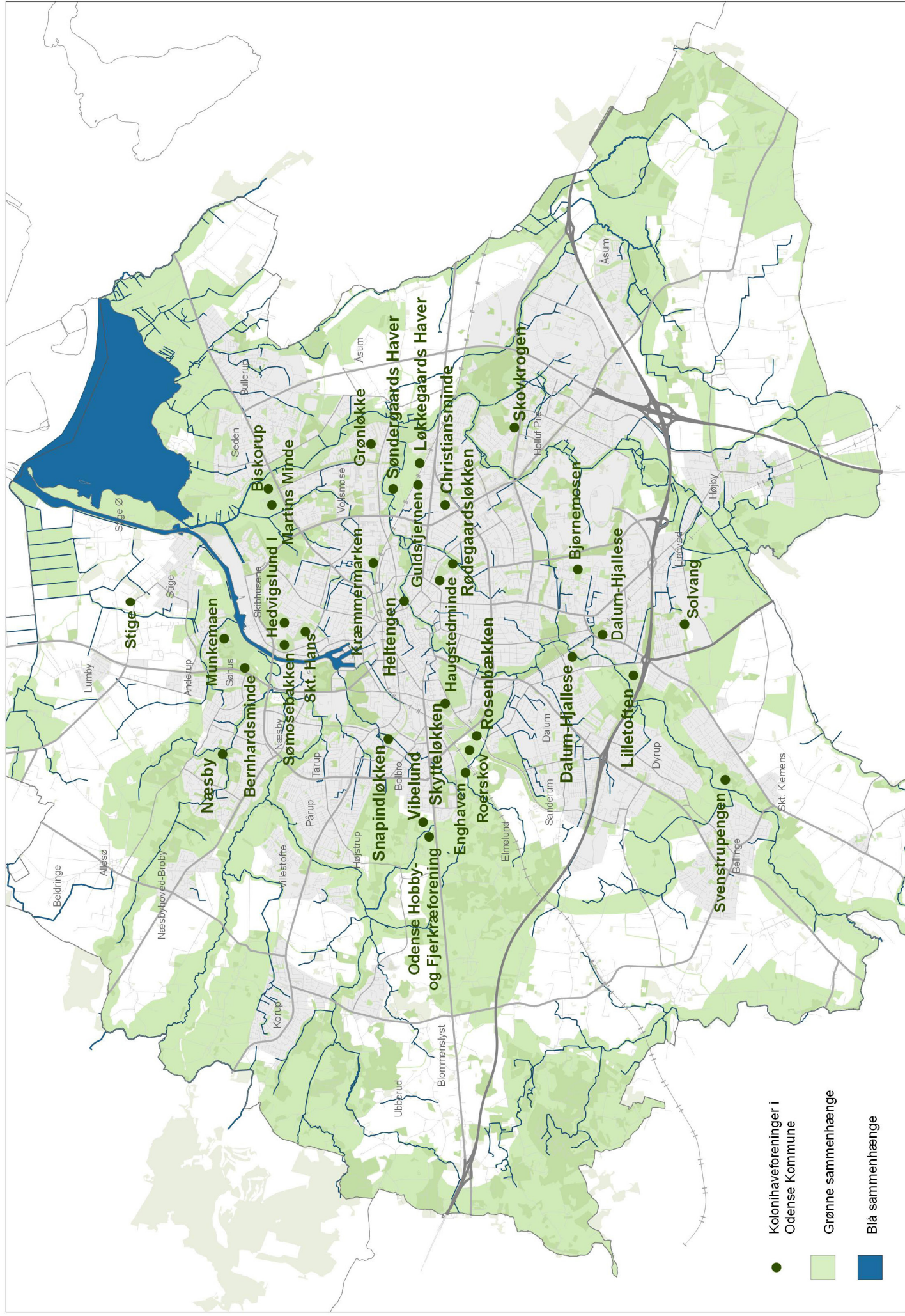
HF/Heltengen ligger i byzone.

Gældende lokalplaner

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende lokalplan nr. 19-284 for et område mellem Danmarksgade og Odense Å for den del af området, som er omfattet af denne lokalplan.

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 oven på ledninger. På ledningskortet bagerst i lokalplanen på kortbilag 2 er alle tinglyste ledninger og byggelinjer ved haveforeningen vist.



Redegørelse

Den væsentligste servitut for H/F Heltengen er:

- 17-02-2020 - 1011646453. Fredning af 6 kolonihaver i Odense Ådal. Servitutten indeholder bestemmelser i forhold til fredningen af naturen i og omkring Odense Å samt restriktioner for opførelse af bebyggelse, skiltning, terrænændringer, offentlig adgang med videre. Der må kun opføres bebyggelse, som er i overensstemmelse med den gældende lokalplan samt fredningens bestemmelser. Fredningsnævnet kan dispensere for bestemmelserne. Påtaleberettiget er Fredningsnævnet for Fyn. (Se i øvrigt afsnit om fredning af Odense Ådal).

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.

I Odense Kommunes Spildevandsplan 2011-2022 er H/F Heltengen anført som fælleskloakeret opland. Dette formodes at være en fejl, da kolonihaveområdet ikke er kloakeret og der heller ikke er aktuelle planer om, at det skal kloakeres. Dette vil blive rettet i først kommende revision af Spildevandsplanen, således at spildevand på de enkelte havelodder håndteres med individuelle løsninger.

Spildevand fra vandaflørende installationer, toiletter, bruser og så videre kan eksempelvis 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 mindre spildevandsmængder fra for eksempel campingtoiletter.

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

Regnvand

Regnvand skal håndteres inden for 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.



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.

I tilfælde, hvor der løber regnvandsledninger, vandløb eller dræn - som ikke udelukkende betjener haveforeningen, må der ikke slutes nye dræn eller andre former for afledning på disse uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

Risiko for oversvømmelse

Lokalplanområdet er i 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.

Blå sammenhænge og vandkorridor

I Kommuneplan 2020 er der gennem H/F Heltengen haveforening udpeget en "blå sammenhæng" samt vandkorridor (se figur 1), jævnfør kommuneplanens retningslinje 3.1.2.a og 4.2.3.a. De blå sammenhænge består af vandløb og primære vandkorridorer. Ifølge Kommuneplan 2020 skal de blå forbindelser friholdes for byudvikling, jævnfør kommuneplanens retningslinje 3.1.2.a. Vandkorridorer er udpeget som en såkaldt afværgeforanstaltning, igennem hvilke overfladevand kan ledes videre til regnvandssystemer, vandløb med videre.

Der må ikke planlægges for byggeri eller anlæg, som forhindrer etablering af fremtidige vandkorridorer. Ved planlægning for byggeri eller anlæg i områder udpeget til fremtidige vandkorridorer skal den præcise placering af vandkorridoren fastlægges. Områderne til de fremtidige korridorer skal friholdes for projekter, som ikke kan kombineres med transport af vand, jævnfør kommuneplanens retningslinje 4.2.3.a.

Idet der med denne lokalplan er tale om fortsættelse af en eksisterende anvendelse til kolonihaveformål og lokalplanen kun giver mulighed for mindre om- og tilbygninger på de eksisterende havelodder, vurderer Odense Kommune ikke, at det er nødvendigt med en præcis udpegnings af vandkorridoren. Desuden vurderer Odense Kommune ikke, at lokalplanen er i konflikt med ovenstående retningslinjer.

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 eller lignende. De enkelte kolonihavehuses individuelle varmeforsyninger 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 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 affaldscontainer.

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



Figur 1. Kortet viser haveforeningen afgrænset med rødt samt blå sammenhænge og vandkorridorer med blå.

Redegørelse

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.

Naturbeskyttelsesområde

Syd for lokalplanområdet ligger Natura 2000 - habitatområde Odense Å. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte bestemte naturtyper samt dyre- og plantearter (habitatområde), der er truede, sårbare eller sjældne i EU. Odense Kommune har ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er registreret naturtyper eller dyre- og plantearter fra Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag. Da lokalplanen fastholder den eksisterende anvendelse til kolonihaveformål og lokalplanen kun giver mulighed for mindre om- og tilbygninger på de enkelte havelodder, vurderer Odense Kommune ikke, at lokalplanen vil påvirke Natura 2000-området væsentligt. Desuden har lokalplanen til sigte at fastholde lokalplanområdet til kolonihaveformål og som den rekreative ressource kolonihaven er tiltænkt. Dette er netop for at bevare kolonihaven som en del af Odenses grønne struktur og derved også bidrage til, at Natura 2000-området ikke påvirkes negativt.

Fredning af Odense Ådal

Haveforeningen ligger inden for fredningen af Odense Ådal og er omfattet af fredningsbestemmelser i Fredningsnævnet for Fyns afgørelse af 19. januar 2020. Fredningen fastsætter en række bestemmelser for bebyggelse, skiltning, terrænændringer, offentlighedens adgang og indeholder særlige bestemmelser for arealer i landzone, offentlige arealer i byzone samt offentlige arealer 0-10 m fra åbredden. Herudover indeholder fredningen bestemmelser omkring naturpleje af de fredede områder. Der må kun opføres bebyggelse, der er i overensstemmelse med denne lokalplan samt fredningens bestemmelser. Lokalplanens bestemmelser omkring omfang og placering af bebyggelse er i overensstemmelse med fredningen. Skiltning og byggeri (herunder om- og tilbygning) nærmere end 10 m fra åbredden kræver dog Fredningsnævnets godkendelse, selvom det overholder bestemmelserne i denne lokalplan. Herudover må der ikke etableres tekniske anlæg, parkeringspladser og plankeværker nærmere end 10 m fra åbredden. Træer, der står 0-10 m fra åbredden, med en stammediameter større end 25 cm må ikke fældes uden Fredningsnævnets tilladelse. Fredningslinjen kan ses på kortbilag 1.



Figur 2. Kortet viser Heltengen Havekoloni afgrænset med rødt samt åbeskyttelseslinjen afgrænset med blå.

Naturbeskyttelse

Haveforeningen ligger inden for åbeskyttelseslinjen, som vist på figur 2. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 16 må der ikke foretages tilplantninger, terrænændringer, bebyggelse og lignende uden forudgående dispensation. Områder, hvor der før den 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig lovlig bebyggelse, er undtaget fra åbeskyttelseslinjen. H/F Heltengen er oprettet i 1933. Odense Kommune vurderer, at lokalplanområdet er undtaget fra åbeskyttelseslinjen, idet der i haveforeningen var påbegyndt en væsentlig lovlig bebyggelse før 1. september 1972. Det betyder, at der ikke skal søges om dispensation fra åbeskyttelseslinjen ved terrænændringer, tilplantning eller opførelse af bebyggelse.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områdeklassificerede arealer er større sammenhængende områder, hvor overjorden forventes at være lettere forurenet gennem mange års påvirkning fra blandt andet trafik, industri og afbrænding af kul og koks.

Jord fra områdeklassificeret areal må ikke flyttes fra haveforeningen uden forudgående anmeldelse til kommunen. Jordens forureningsforhold skal dokumenteres ved analyser i forbindelse med anmeldelsen eller der skal indgås aftale med modtageanlægget om, at modtageanlægget foretager analyser.

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

Redegørelse

Risikovirksomheder

Lokalplanområdet ligger inden for planlægningszone omkring risikovirksomheden Albani Bryggeri, hvorfor planlægning for følsom anvendelse skal vurderes i henhold til Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder.

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige stoffer i sådanne mængder, at de kan udgøre en risiko for omgivelserne. Derfor skal der træffes særlige forholdsregler til forebyggelse af større uheld.

Odense Kommune skal i forbindelse med planlægningen høre alle de respektive risikomyndigheder, jævnfør § 3 i Bekendtgørelse nr. 371 af 21/04/2016

Odense Kommune har hørt risikomyndighederne, som er Odense Kommune, Beredskab Fyn og Fyns Politi. Arbejdstilsynet er ikke myndighed, da Albani er omfattet af Risikobekendtgørelsen på grund af kort afstand til område med følsom anvendelse.

Odense Kommune er tilsynsmyndighed for Albani og dermed også risikomyndighed i forhold til miljø. Der er udlagt en planlægningszone omkring Albani på 600 m. Lokalplanområdet er ligger cirka 150 m fra sikkerhedszonen.

Odense Kommune vurderer, at der ikke er ændringer på Albani, der øger risikobilledet. Da der med lokalplanen er tale om fortsættelse af en eksisterende anvendelse, der ikke medfører en væsentlig stigning i antallet af mennesker, der opholder sig inden for området, vurderer Odense Kommune, at virksomhedens risikoforhold ikke ændres som følge af denne lokalplan.

De hørte myndigheder har på denne baggrund ingen bemærkninger til lokalplanen.

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 12 virksomheder inden for en afstand af 500 m fra lokalplanområdet. Disse består af følgende:

- Grønlandsgadens Metaller, Grønlandsgade 9, midlertidig oplag med videre (cirka 470 m)
- Fyns Politi, Hans Mules Gade 1, garageanlæg (cirka 190 m)
- Affaldsterminal Enggade, Enggade 13, containerplads (cirka 455)
- Royal Unibrew A/S Albani Bryggerierne A/S, Tværgade 2, bryggeri (cirka 160)
- Tasso, Frederiksgade 37, drift af jernmetalstøberier (cirka 230 m)
- HPA Service, Danmarksgade 18, Autoværksted (cirka 310 m)
- Auto-Blik, Grønlandsgade 16, Autoværksted (cirka 400 m)
- CiPe Care ApS, Grønlandsgade 18, Autoværksted (cirka 370 m)
- TAMU-Center Odense, Rytterkasernen 13, maskinværksted (cirka 285 m)

- Varmecentral Centrum, Enggade 13, forbrændingsanlæg over 50 MW (cirka 455 m)
- Guldsmiden Overgade v/Ove Madsen, Overgade 42, guld og sølvsmide (cirka 250 m)
- Comfort Tours, Østergade 46, garageanlæg (cirka 430 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. Samtidig ligger der eksisterende boliger mellem de pågældende virksomheder og lokalplanområdet. På den baggrund vurderer Odense Kommune, at lokalplanen ikke medfører skærpede miljøkrav til produktionsvirksomhederne eller begrænser deres udvidelsesmulighed mere end hidtil.

Kulturhistoriske værdier

H/F Heltengen haveforening ligger inden for et udpeget kulturarvsareal, som omfatter det ældste Odense. Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Der er foretaget flere arkæologiske undersøgelser i området, som har påvist middelalderlige kulturlag samt bygninger fra Historisk Tid (dateret 1536 - 1799 e.Kr.).

Bygherre skal kontakte Odense Bys Museer inden igangsætning af bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

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 oprydningssarbejde i kolonihaven med henblik på at lovliggøre eksisterende ulovlig bebyggelse og ulovlige spildevandsforhold.

Oprydningssarbejdet 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 oprydningss- og lokalplanarbejdet forventeligt medvirke til en positiv indvirkning på miljøet.

Redegørelse

Påkrævede tilladelser

Åfredningen

Skiltning og byggeri nærmere end 10 m fra åbredden, herunder om- og tilbygning, forudsætter dispensation fra Fredningsnævnet for Fyn, jævnfør Fredningsnævnet for Fyns afgørelse af 19. januar 2020 vedrørende fredning for 6 kolonihaveforeninger i Odense Ådal.

Fredningsnævnet for Fyn kan meddele dispensation fra fredningens bestemmelser, når det ansøgte ikke vil stride mod fredningens formål, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 50.

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.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1. H/F Heltengen omfatter del af matr.nr. 2025a Odense Bygrunde og matr.nr. 2025d Odense Bygrunde samt alle parceller, der udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanen er beliggende i byzone.

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 Provstegade og Skt. Jørgens Engen via havegange, som vist på kortbilag 1.
- 4.2 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 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.

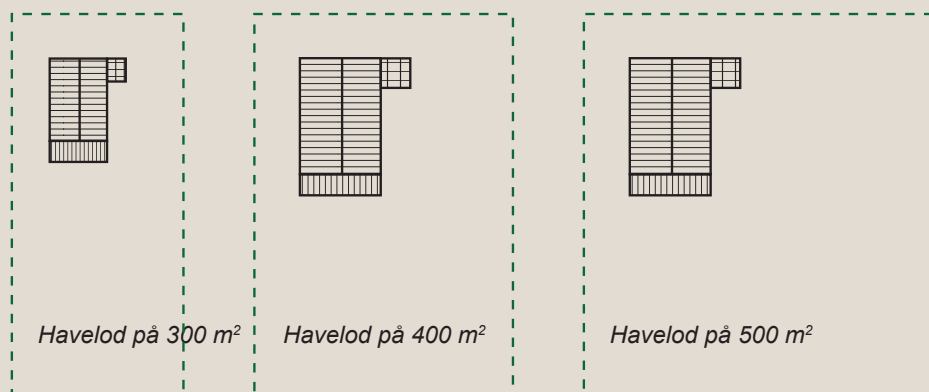


Parkering på havelod er ikke tilladt.

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 bygges 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 loftsrums 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

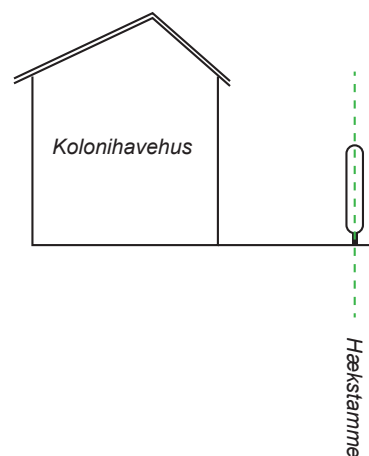
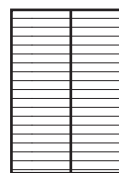


Illustration 2.

Det bebyggede areal omfatter:



Kolonihavehus



Overdækket terrasse



Skur

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 m². 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 m². En pavillon skal placeres fritliggende. Pavillon 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

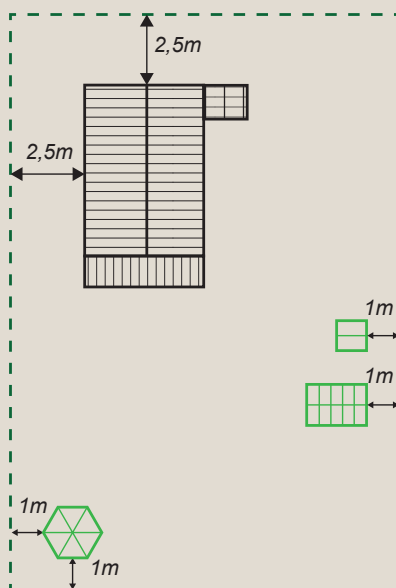


Legehus



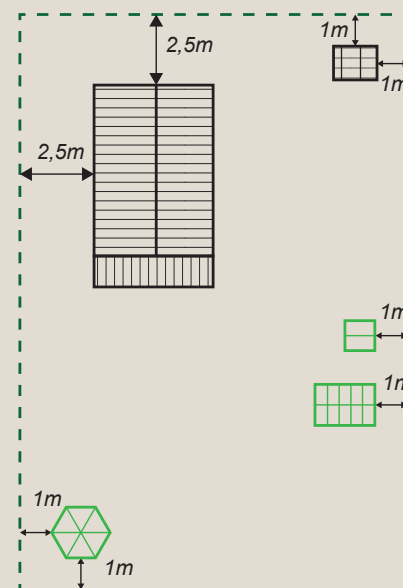
Pavillon

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. 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 m². 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.

Bygningers omfang

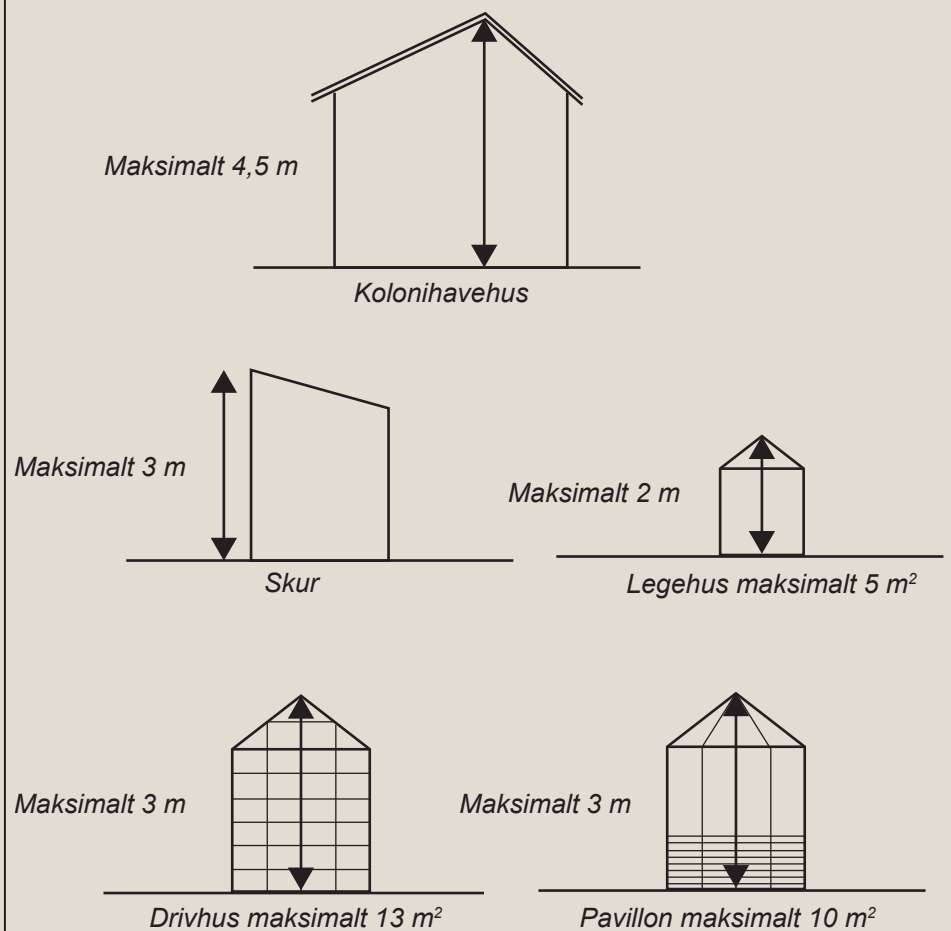


Illustration 7.

Bestemmelser

Eksempler på bebyggelsens ydre fremtræden der tillades



Eksempel på lovligt drivhus.



Eksempel på lovligt selvbygget drivhus.



Eksempel på havehus.



Eksempel på havehus.

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. Ophævelse af lokalplan

- 9.1 Lokalplan nr. 19-284 ophæves delvist med vedtagelse af denne lokalplan, svarende til lokalplanens område som nævnt i bestemmelse 2.1.

10. Lokalplanens varige retsvirkninger

Bebyggelse/anvendelse

Efter den 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 21. juni 2021 til den 13. 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 den 9. februar 2022.



- - - - - Grænse for lokalplanens område
- Matrikelskel
- Havelod
- ● ● ● ● Stiforbindelse

- Åfredning
- 10 m bræmmer langs Å
(omtrentlig placering)
- ← Vejadgang



- Grænse for lokalplanens område
- El-kabel
- Vandledning
- Spildevandsledning

----- Telekabel, fiber m.v.