



Forslag til

Rammelokalplan 3.1-9

**Boligområde ved Buchwaldsvej og
Smedevej i Tommerup st.**



**ASSENS
KOMMUNE**

Indholdsfortegnelse

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

Redegørelse for planen

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Bestemmelser for lokalplan nr. 3.1-9

Kortbilag til lokalplanen

L1:	MatrikelkortXX
L2:	Lokalplanområdet med delområderXX
L3:	Vej- og stiforbindelserXX

Bilag

Bilag A:	MiljøscreeningXX
----------	--------------------------	-----

Indholdsfortegnelse

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.



Forslag til lokalplan

Forslag til Lokalplan nr.3.1-9 er fremlagt fra den XXXX 2016 til den XXXX 2016

Du er velkommen til at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger i øvrigt til planforslaget i offentlighedsperioden. Disse skal være Assens Kommune i hænde senest den xx. xx 2016.

Du skal indsende dine bemærkninger til Plan- og Kultur som sikker post. Det kan gøres på to måder:

1. Via E-boks: Send en besked til Assens Kommune via digital post/e-boks.
2. Via Assens kommunes hjemmeside: Gå ind på www.Assens.dk/kontakt/By-Land og -Kultur. Find afdelingen Plan og kultur og tryk på linket "send mail til".

Personer der fritaget for digital post, kan sende bemærkninger til: Assens Kommune, Plan og Kultur Rådhus Allé 5, 5610 Assens

Har du spørgsmål til lokalplanforslaget, er du velkommen til at rette henvendelse til Planafdelingen på tlf.: 64 74 75 20.

Hvad er en lokalplan

For at sikre planlovens intentioner om at offentligheden inddrages i lokalplanlægningen, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i mindst 8 uger, før kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om lokalplanen. I de 8 uger kan borgere og myndigheder komme med ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

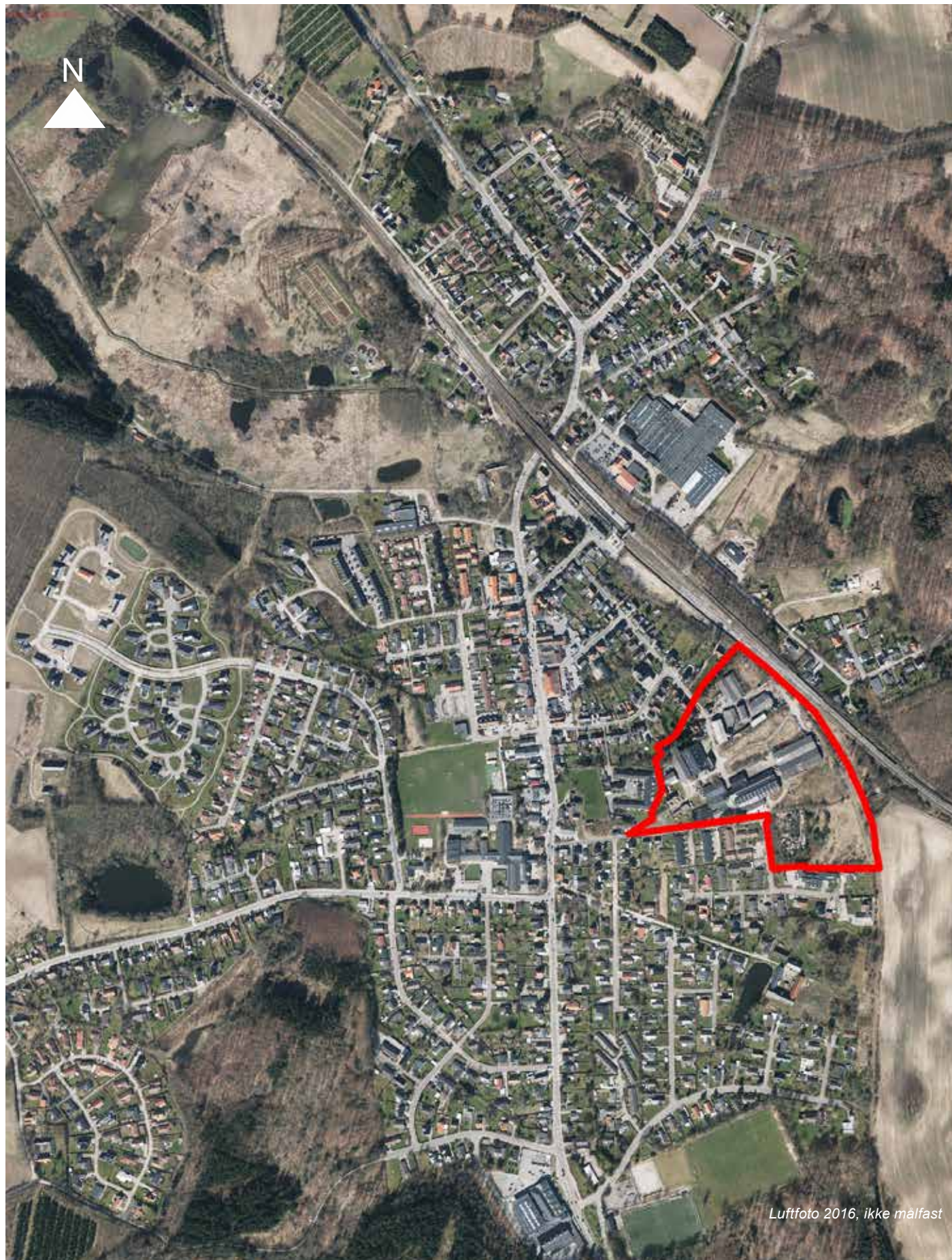
Lokalplanen er juridisk bindende for den enkelte grundejer forstået på den måde, at den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, men ændringer i de eksisterende forhold, fx ved ny- eller ombygning, skal være i overensstemmelse med lokalplanen, medmindre der er opnået dispensation efter reglerne i planlovens § 19.

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng med den øvrige planlægning.

En lokalplan er en plan, hvori kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Oversigtskort

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.



Luftfoto 2016, ikke målfast

Oversigtskort Tommerup St.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan er udarbejdet for at fremme den fortsatte byudvikling i Tommerup St, og fastlægger derfor anvendelsen for et fremtidigt stationsnært boligområde.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanen indeholder bestemmelser for et nyt blandet bolig- og erhvervsområde ved Buchwaldsvej og Smedevej i Tommerup st.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1b, 1e, 1ai, 1ah, 1an,1aq, 1gs, 1gu,1gæ, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1he, 1hi, 1hc, 1eø, 5 og del af matr. nr. 1af, 7 og 7000d Tallerupgård, Tommerup.

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2.

Planområdet er udnyttet som erhvervsområde med enkelte boliger. Området har status som byzone.

Lokalplanområdets omgivelser.

Lokalplanområdet har en særdeles attraktiv placering i forhold til infrastrukturen i Tommerup St.. Byen ligger desuden i umiddelbar nærhed af motorvejsnettet og områdets fremtidige beboere vil have ubesværet og hurtig adgang til jernbanen i kraft af byens togstation. Odense nås på ca 10 min. med tog.

Lokalplanens indhold

Intentioner

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål samt til blandede bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af ny bebyggelse.

Fuldt udbygget forventes området at kunne rumme ca. 150 til 250 boliger af varierende type og størrelse.

Udstykning

Der kan sammenlægges matrikler inden for lokalplanområdet. Der kan derimod ikke ske udstykning af nye matrikler.

Vejbetjening

Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent fra Buchwaldsvej og Smedevej, når disse eksisterende veje inden for området er blevet udbygget og eller forlænget til at kunne fungerer som stamveje.

Oversigtskort. ikke målfast



Lokalplanområdet ligger i gåafstand fra Tommerup station, som der også er vej- og stiforbindelse til.

Bebyggelse

Der kan ikke med denne lokalplan opføres ny bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

I forbindelse med tidens stigende nedbørsmængder, kan der som en del af de rekreative grønne områder udlægges regnvandsbassiner. Bassiner skal indgå som et rekreativt tiltag, hvorfor det er afgørende, at det udføres på en sådan måde, at det er tilgængeligt for områdets beboere.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013-2025

Tommerup St. er udpeget som kommunal bymønsterby.

Lokalplanen omfatter rammeområde 3.1.B.10 samt del af rammeområde 3.1.BE.2 i kommuneplan 2013-2025.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 20

Sammen med forslaget til lokalplan fremlægges dette forslag til kommuneplantillæg der udlægger rammeområde 3.1.B.10 samt den del af rammeområde 3.1.BE.2, der er omfattet af lokalplan 3.1-9 til byomdannelsesområde.

Ophævelse af lokalplan 65 og 46

De nuværende lokalplaner nr. 65 og 46 muliggør, at området kan udnyttes til industri og til blandet bolig- og erhverv.

Lokalplan 65 forudsættes ophævet i fuldt omfang. Lokalplan 46 forudsættes delvist ophævet inden for rammelokalplanens område.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er defineret som "Område med særlige drikkevandsinteresser". I dette område nedsiver regnvandet og danner grundvand, der bruges til vandforsyning af regional betydning, eller som kan få regional betydning i fremtiden, og for vandindvindingen til mindre værker.

Udpegningen er ikke forbundet med generelle begrænsninger for arealanvendelsen, men med en interesse i at beskytte grundvandet mod forurening.

Støj

Området er omfattet af 60 dB(A) støjkonsekvensområde omkring jernbanen mellem Odense og Middelfart. Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsomme formål i områder, der belastes

væsentligt med støj og vibrationer fra eksisterende jernbaner.

Udnyttelsen af lokalplanområdet herunder til boligformål samt blandet bolig- og erhvervsformål kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Tommerup St. vandværk.

Jordforurening

Anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der ved anlægsarbejdet findes fortidsminder, skal arbejdet straks standses, og der skal rettes henvendelse til Odense Bys Museer. I det omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, kan Kulturarvsstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der foretages en forundersøgelse på arealet med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder.

Miljøvurderingsloven

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der ske en screening af planers sandsynlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Planer der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, og som myndigheden, i dette tilfælde kommunen, vurderer at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal miljøvurderes.

Screeningen af nærværende lokalplan viser, at den nye lokalplan ...

Klagevejledning i forhold til beslutning om at udarbejde miljøvurdering

Du kan inden 4 uger klage over kommunens afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet, som vil opkræve et gebyr på 500 kr. for private og 3000 kr for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Klager indsendes til:

**Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8,
2400 København NV eller nmkn@nkn.dk**

Klagefristen er den XX.XXX 2016. Enhver med retlig interesse i sagen er berettiget til at klage.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme og områder, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder efter planlovens § 17 stk.1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger, gælder fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget d. XX. XXXX 2016, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den XX.XXX 2016.

Retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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 lokalplanens bestemmelser, eller det, der søges skabt(eller fastholdt) i planen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015, samt efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsområde.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag L1 og omfatter matr. nr. 1b, 1e, 1ai, 1ah, 1an,1aq, 1gs, 1gu,1gæ, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1he, 1hi, 1hc, 1eø, 5 og del af matr. nr. 1af, 7 og 7000d Tallerupgård, Tommerup samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra området.
- 2.1 Lokalplanområdet ligger i byzone.
- 2.2 Lokalplanområdet deles op i delområde 1 og 2 vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til boligformål.
- 3.3 Der kan inden for området etableres nye anvendelser i miljøklasse 1 til 2 i henhold til Håndbog om Miljø og Planlægning , Miljøministeriet, 2004. Det vil sige anvendelser som ikke medfører væsentlige miljøgener på omgivelserne.
- 3.4 Der kan ikke etableres nye anvendelser inden for miljøklasse 3-7 herunder håndværksprægede anvendelser , der kan medfører miljøgener samt fabrikker, overfladebehandlende virksomheder, industri, slagterier, støberier, lager- eller transportvirksomhed og andre mellemstore og større produktionsvirksomheder.
- 3.5 Der må på den enkelte ejendom i tilknytning til boligen, drives en sådan type virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, såsom liberale erhverv, serviceerhverv o. lign.
Dog under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af ejendommens ejer.
 - at virksomheden drives på en måde at ejendommens karakter af beboelseejendom ikke forandres, og at områdets karakter af boligområde ikke brydes
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, herunder støj og lugtgener
 - at de for virksomheden nødvendige parkeringspladser anlægges indenfor ejendommen.
 -
- 3.6 Udnyttelsen af lokalplanområdet kan kun ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer.

Ad. § 3.5:

*Eksempler på liberale erhverv:
Frisør, advokat-, revisor, eller arkitektvirksomhed
og lignende liberale erhverv, samt dagpleje og lignende.*

Lokalplanens bestemmelser

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

§ 4 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD.

- 4.1 Der reserveres arealer til stamveje og stier, med principiel placering vist på kortbilag 2.
- 4.X Stamveje udlægges med kørebane i 6,0 meters bredde, minimum 1 meter brede rabatter og 1,5 meter brede fortove.
- 4.3 Fortove og stier langs stamveje skal etableres med fast belægning.
- 4.X Delområde 1 må ikke tages i anvendelse til boligformål før Buchwaldsvej er udbygget til stamvej.
- 4.x Delområde 2 må ikke tages i anvendelse til boligformål før der er etableret stamvej via matr. nr. 1e0 til matr. nr. 1gæ.
- 4.X Del af matr. nr. 1gæ i delområde 1 må ikke tages i anvendelse til boligformål før der er etableret Stamvej mellem Smedevej og Buchwaldsvej.

§ 5 Udstykning.

- 5.1 Udstykninger og principper herfor skal fastlægges gennem supplerende lokalplanlægning.
- 5.2 Matrikler kan sammenlægges.
- 5.3 Der kan ikke ske udstykning af nye matrikler inden for lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1 Lokalplanen muliggør ikke opførelse af ny bebyggelse. Opførelse af bebyggelse forudsætter supplerende lokalplanlægning.
- 6.x Eksisterende bebyggelse i området kan nedrives.
- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastlægges til 45.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for områder med etageboligparceller er 60.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for parceller med sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse er 40.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten for parceller med åben/lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel er 30.
- 6.5 Etagebebyggelse må ikke overstige 5 etager og en bygningshøjde på 15 m over eksisterende terræn.
- 6.6 Etagebebyggelses højde må maksimalt være 2 x afstand til skel mod stamveje og lokalplanområdets afgrænsning.
- 6.7 Åben/lav og tæt/lav bebyggelse må ikke overstige en bygningshøjde på 8.5 m målt fra niveauplan. Niveauplanet beregnes



som gennemsnitskoten til terræn i bygningens hovedhjørner, jf. principskitse for beregning af niveauplan.

- 6.8 Etageboligbebyggelse kan opføres med en højde på 15 meter over terræn.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Regnvandsbassinet skal udformes på en sådan måde, at de kan anvendes som et naturligt rekreativt element i friarealerne uden indhegning.

Bassinets sider må ikke anlægges med en hældning større end 1:5, idet bassinet skal indpasses som et naturligt element i terrænet.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG.

- 9.2 Elledninger, herunder til sti- og vejbelysning skal udføres som jordkabler.

§ 10 GRUNDEJERFORENING.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme, der ændre anvendelse, udstykkes eller sammenlægges inden for lokalplanområdet.

- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Kommunalbestyrelsen kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

- 10.3 Det påhviler grundejerforeningen at vedligeholde lokalplanområdets grønne friarealer og fællesområder.

- 10.4 Grundejerforeningen kan sammenlægges med andre grund ejerforeninger.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.

- 12.1 Området er omfattet af lokalplan 65 vedtaget den 14. januar 1997 og 46 vedtaget den 12.04.1988. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 65. De dele af lokalplan 46, der er omfattet af nærværende lokalplan, ophæves med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 12 SERVITUTTER.

- 13.1 Vedtagelsen af denne lokalplan medfører fortrængning af eventuelle servitutter og deklARATIONER, som er uforenelige med denne lokalplan.

§ 13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til Lov nr. 388 af 6 juni 1991 om planlægning, jf. lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015, har Assens Byråd vedtaget at fremlægge forslag til lokalplan 3.1-9 Boligområde ved Buchwaldsvej og Smedevej i Tommerup St., i offentlig høring i 8 uger fra den xx.xxx 2016 til den xx.xxxxx 2016.

Lokalplanens bestemmelser

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

KORTBILAG

- L1: Matrikelkort og lokalplanafgrænsning
- L2: Lokalplandelområder
- L3: Vej- og stiforbindelser

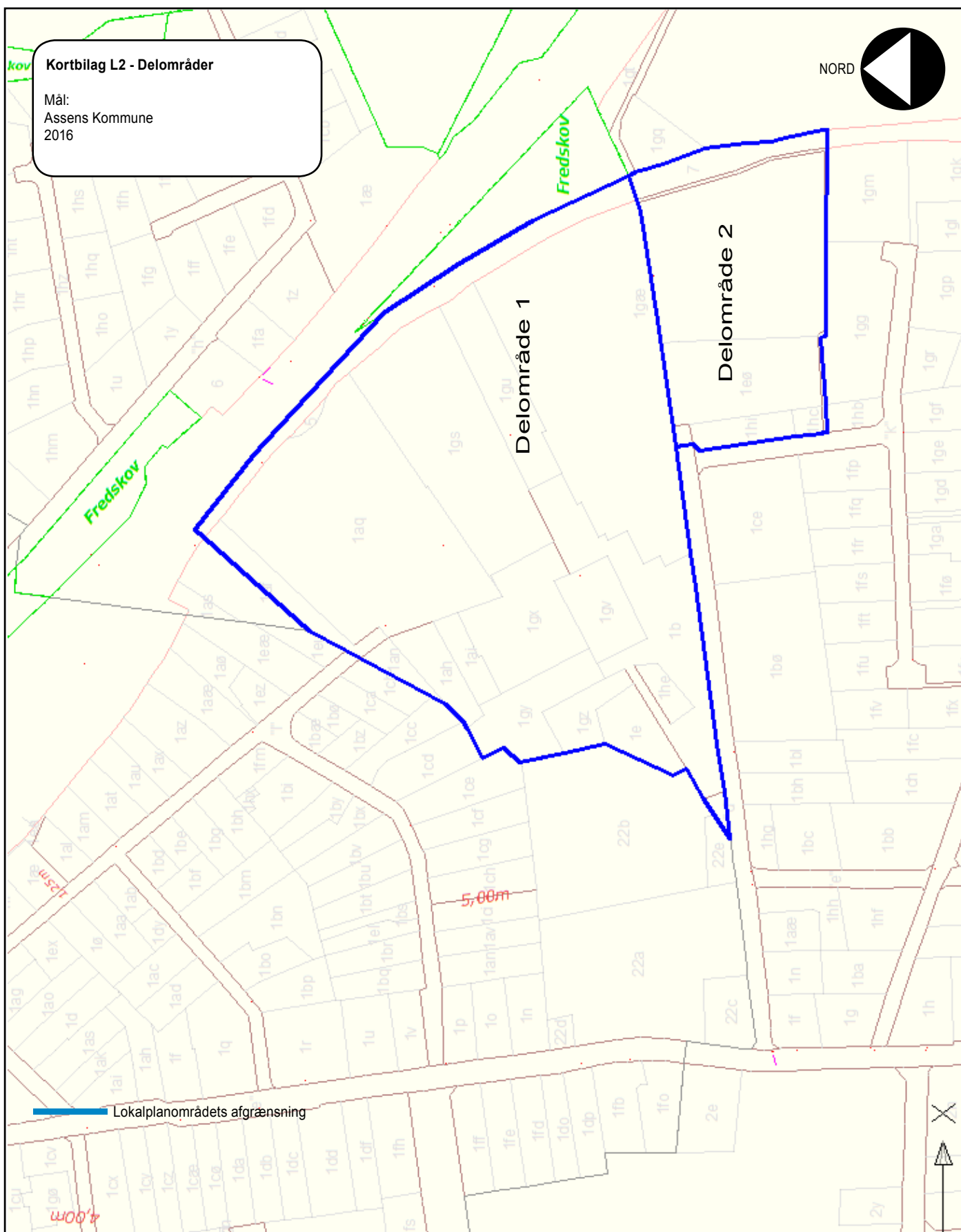
BILAG

- A: Miljøscoping

UDKAST

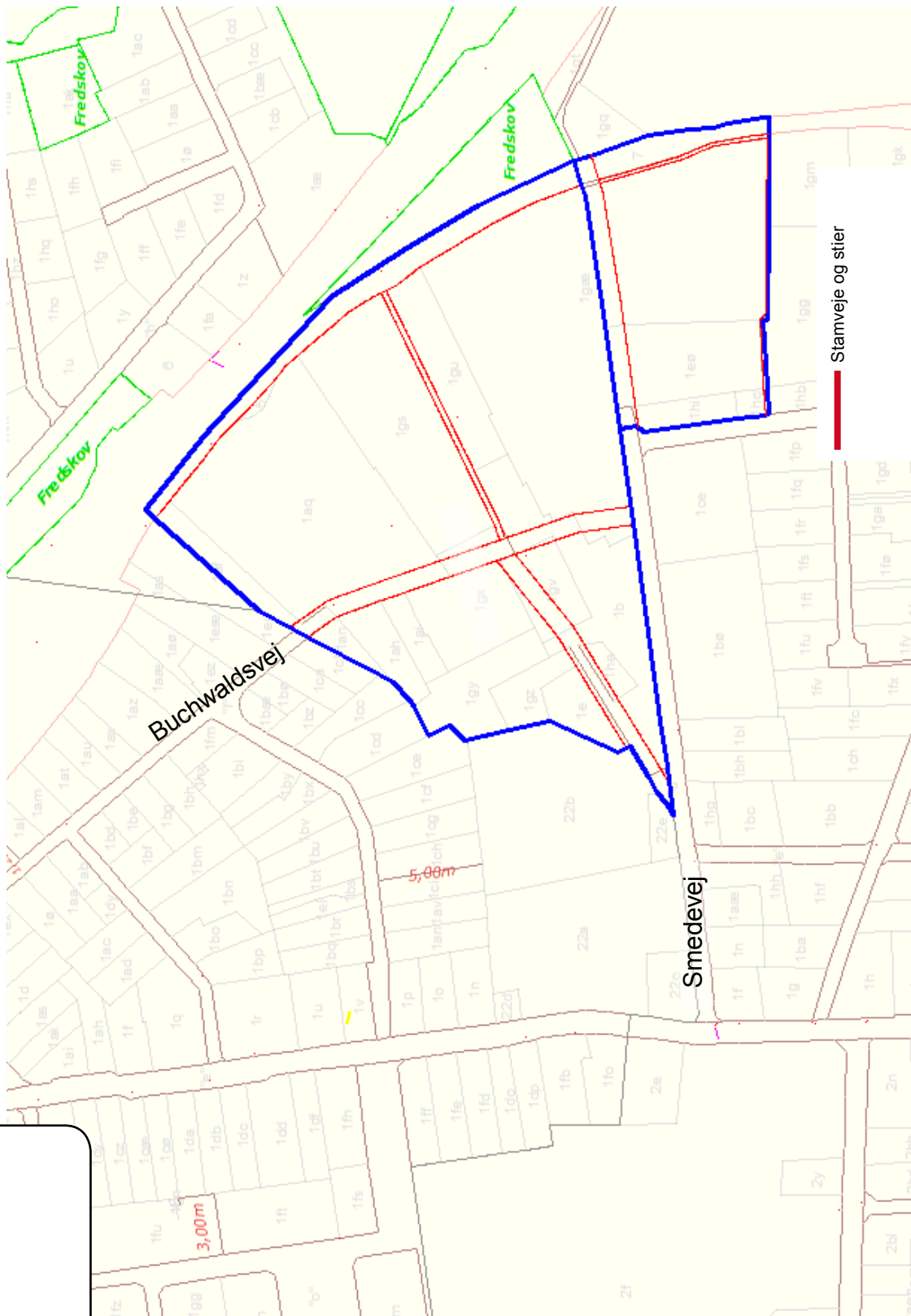
Kortbilag L2

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.



Kortbilag L5

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.



Kortbilag L3- vej- og stiftorindelser
Ikke målfast
Assens Kommune
2016

Bilag A - miljøscoping

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

Scoping AF LOKALPLAN 3.1-9

UDKAST

Bilag A - miljøscoping

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

UDKAST



Bilag A - miljøscoping

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

UDKAST



Bilag A - miljøscoping

RAMMELOKALPLAN 3.1-9 BOLIGOMRÅDE VED BUCHWALDSVEJ OG SMEDEVEJ I TOMMERUP ST.

UDKAST



