

Lokalplan nr. 0-667

Bevarende lokalplan for Frederiksgade, Langegade og Bjerregade



ODENSE KOMMUNE

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Odense Kommune, Byplan-
kontoret. Arbejdet er påbegyndt 2006 og der kan forekomme
oplysninger, som ikke er opdateret siden.

Indhold

Om lokalplanen side 4

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 5
2. Lokalplanens område og zonestatus	side 5
3. Områdets anvendelse	side 5
4. Bevaring	side 5
5. Udstykning	side 5
6. Vej, sti og parkering	side 6
7. Bebyggelsens omfang og placering	side 6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 6
9. Ubebyggede arealer	side 9
10. Skiltning og belysning	side 9
11. Forudsætning for ibrugtagen	side 9
12. Ophævelse af lokalplan	side 9
13. Varige retsvirkninger	side 9

Påtegning side 10

REDEGØRELSE

Baggrund	side 11
Indhold	side 13
Anden planlægning	side 13
Tilladelser fra andre myndigheder	side 16

Om planlægning side 19

KORTBILAG vedlagt

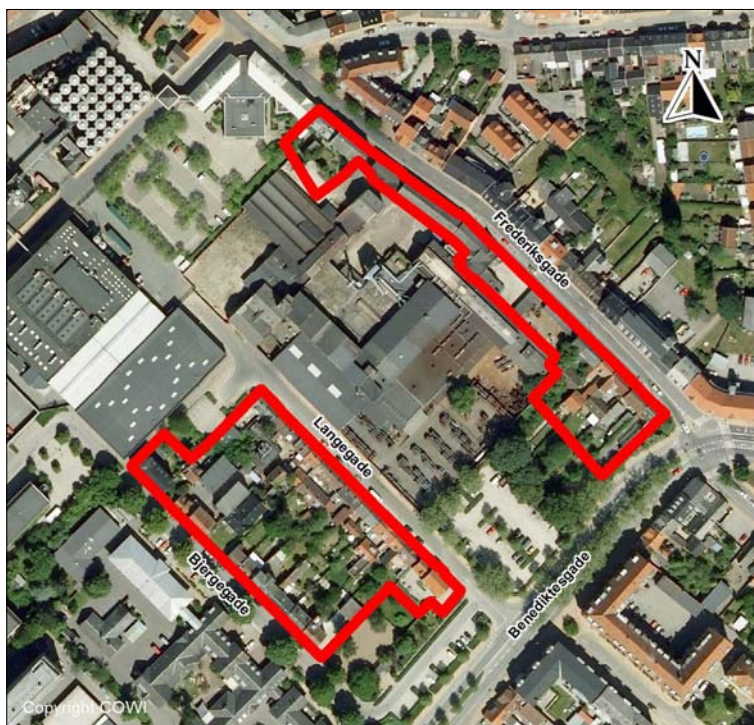
Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret sag, hvor en ejer ønskede at nedrive flere bygninger i Frederiksgade. Odense Kommune nedlagde i juni 2006 et forbud efter § 14 i planloven, da kommunen vurderede, at de pågældende bygninger er en væsentlig del af gadebilledet i Frederiksgade.

Frederiksgade, Langegade og Bjergegade repræsenterer en vigtig del af Odense bys industrihistorie. Lokalplanområdet er en del af det industri- og arbejdsmiljø, som ligger omkring jernstøberiet Tasso.

Det er besluttet at udarbejde en bevarende lokalplan for området. Lokalplanen skal sikre, at områdets bevaringsværdige bygninger bevares og at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende, så områdets præg af industrikvarter fastholdes.

Lokalplanen omfatter to områder, hvoraf det ene område er forhusbebyggelsen i Frederiksgade og det andet område er afgrænset af Langegade og Bjergegade, jvf. oversigtskortet nedenfor.



Oversigtskortet viser lokalplanens område

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 883 af 18/8 2004).
Bestemmelserne gælder for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets bevaringsværdige bygninger mod nedrivning
- at udpege og bevare den bevaringsværdige bebyggelse i Frederiksgade og Langegade
- at fastlægge rammer for de bevaringsværdige bygningernes om- og tilbygninger
- at give mulighed for opførelse af nyt byggeri, som er tilpasset den eksisterende bebyggelse og struktur.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 74b, 75, 76, 77, 78a, 78c, 79, 80, 81a, 81b, 81c, 82a, 82b, 83, 84, 85b, 85a, 86a, 86b, 87a, 98, 99, 100, 101a, 2148, 2149 Odense Bygrunde og del af matr. nr. 89a, 2152, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167 Odense Bygrunde, samt alle delarealer, der udstykkes herfra.
- 2.2 Området ligger i byzone. Der ændres ikke på zonerforholdene.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 1.

3. Anvendelse

- 3.1 Områderne A og B må anvendes til boliger, butikker, kontorer, offentlige formål og mindre erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne.
- 3.2 Dagligvarebutikker må maks. være 300 m² og udvalgsvarebutikker må

maks. være 250 m².

- 3.3 Det samlede bruttoetageareal for butikker må maks. være 750 m².
- 3.3 Butikker må kun etableres i stueetagen.
- 3.4 For de ejendomme der ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 0.BS22 gælder, at de endvidere kan anvendes til serviceformål. Se kortbilag 3.

4. Bevaring

- 4.1 Indenfor område A må de bygninger, der er markeret som bevaringsværdige på kortbilag 1, ikke nedrives.
- 4.2 Bygningerne omfatter:
Frederiksgade nr.: 29, 31, 33 og 45.
Langegade nr.: 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og 43.

5. Udstykning

- 5.1 Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 300 m².
- 5.2 Udstykning må kun ske så eksisterende struktur, med matrikler vinkleret på gaden, bevares.
- 5.3 Der må kun ske udstykning såfremt bestemmelserne om bygningens omfang og placering kan overholdes for ny bebyggelse.
- 5.4 Ny Bebyggelse må ikke få en facade-længde bredere end 15 m.

6. Vej, sti og parkering

- 6.1 Eksisterende adgangsveje til Tasso fra Frederiksgade kan benyttes. Vist på kortbilag 1.
- 6.2 Der kan etableres ny overkørsel til Tasso ved Frederiksgade, som vist med stiplede pil på kortbilag 1 og i henhold til vejlovens bestemmelser.
- 6.3 Der skal udlægges 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom eller flere under ét er 110 for de bygninger, der ligger i kommuneplanens rammeområde 0.C4 og 0.BS22. Se kortbilag 3.
- 7.2 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom eller for flere under ét er 80 for de bygninger, der ligger i kommuneplanens rammeområde 0.C9. Se kortbilag 3.
- 7.3 Der kan opføres ny bebyggelse i byggefeltet, som vist på kortbilag 1.
- 7.4 Ny forhusbebyggelse skal følge de eksisterende matrikulære skel, vist på kortbilag 2, så bebyggelsen fremstår med en opdelt facade. Forhusbebyggelse, som opføres henover flere af de nuværende matrikelskel, skal klart fremtræde som selvstændige huse.
- 7.5 Ny baghusbebyggelse må maks. opføres i 1½ etage. Med en husdybde på maks. 8 m og en facadehøjde på maks. 3,5 m og en bygningshøjde på maks. 7,5 m.

Område A

- 7.6 Ved genopførelse efter brand af bevaringsværdige bygninger, skal ny bebyggelse opføres med samme place-

ring og udformning som den eksisterende bygning. Dette gælder både med hensyn til facadehøjde, taghøjde og taghældning mm.

- 7.7 Ny bebyggelse skal placeres i skel mod Frederiksgade/Langegade.
- 7.8 Ny bebyggelse i Frederiksgade må opføres i 2-2½ etage. Facade- og etagehøjderne skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.
- 7.9 Ny bebyggelse i Frederiksgade må maks. have en dybde på 10 m.

Område B

- 7.10 Ny bebyggelse skal placeres i skel mod Frederiksgade og Bjerregade. Bebyggelsen skal have en bygningsdybde som på eksisterende bebyggelse. Maks. 9 m dyb.
- 7.11 Bebyggelsen må opføres i maks. 2½ etage. Facadehøjden må maks. være 8,5 meter.
- 7.12 Bjerregade 18 må maks. opføres i 3 etager med udnyttet tagetage.
- 7.13 Ny forhusbebyggelse må ikke opføres som gavlhuse.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ved genopførelse efter brand af bevaringsværdig bygning skal bebyggelsen tilnærmelsesvis opføres som den oprindelige bygning.
- 8.2 Bygningerne kan tilbageføres til oprindeligt udseende med hensyn til vinduer, døre, porte og kviste, såfremt det kan dokumenteres i form af tegninger, fotos eller lign.
- 8.3 Eksisterende indgangspartier, døre og porte må ikke nedlægges, mures til eller erstattes af vinduer.

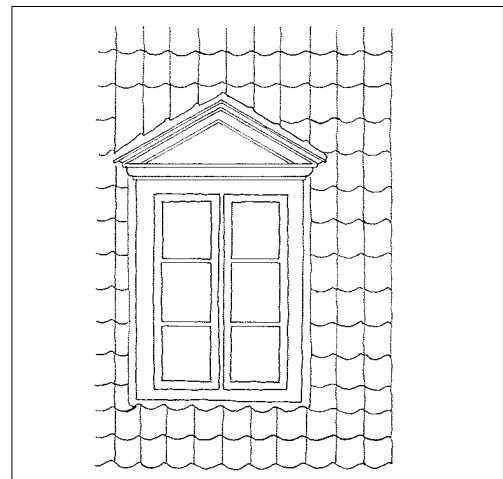
- 8.4 Vinduer må ikke blændes.
- 8.5 Ved nybyggeri eller ombygninger skal hvert hus have selvstændigt indgangsparti mod gaden. Hvor et eller flere huse bygges sammen over flere oprindelige matrikelskel, skal der etableres indgangsparti svarende til hver af de oprindelige matrikler.
- 8.6 Der må ikke etableres altangange, balkoner, franske altaner, alm. altaner og tagterasser mod gaden.
- 8.7 Baghusbebyggelse skal mures og fremstå med blank mur eller pudset og malet/kalket. Farvesætningen må kun ske i jordfarveskalaen jf. bilag 1. Taget må udføres med 20° - 45° taghældning.

Område A

Frederiksgade

- 8.8 Bebyggelsen i Frederiksgade skal holdes i blank mur, såfremt den ikke i dag er pudset og kalket/malet.
- Pudsede og malede/kalkede facader skal farvesættes efter jordfarveskalaen jf. bilag 1.
- 8.9 Sokler, som i dag fremstår i granit, må ikke pudses, vandskures og males/kalkes.
- 8.10 Originale støbejernsvinduer skal bevares og repareres. Hvis det ikke er muligt, skal nye vinduer udføres som de oprindelige.
- 8.11 Øvrige oprindelige vinduer skal bevares og repareres, hvis det er muligt.
- 8.12 Nye vinduer skal udføres som traditionelle opsprossede trævinduer med plant glas eller som dannebrogsvinduer. Vinduerne skal være sidehængte.
- 8.13 Vinduernes træværk skal males med en dækkende maling.

- 8.14 Ved omlægning af taget skal det nye tag have samme udformning som det eksisterende med hensyn til taghældning og opskalkning.
- 8.15 Taget skal dækkes med naturskifer og må ikke afsluttes med udhæng.
- 8.16 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelt-siddende vinduer med en maks. bredde på 80 cm. Vinduernes samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Vinduer skal placeres min. tre tagsten oppe i forhold til tagfod.
- 8.17 Kviste skal udformes som tagkvist med sadeltag. Flunke skal udføres i træ naturskifer, zink eller kobber. Kvisten skal placeres min. tre tagsten oppe på taget i forhold til tagfoden. Kvistenes samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens bredde. Kvistens forside skal udføres i træ omkring vinduet.



Eksempel på tagkvist.

- 8.18 Ny bebyggelse i Frederiksgade skal opføres i henhold til bestemmelserne for område B.

Langegade

- 8.19 Bebyggelsen i Langegade skal fremstå pudset og malet/kalket, på nær Langegade 38 og 40 som skal fremstå

BESTEMMELSER

i blank mur med malede detaljer. Farvesætning skal ske efter jordfarveskalaen jf. bilag 1.

- 8.20 Oprindelige vinduer skal repareres og bevares, hvis det er muligt.
- 8.21 Nye vinduer skal udføres som traditionelle, opsprossede trævinduer med plant glas eller som dannebrogsvinduer. Vinduerne skal være sidehængte.
- 8.22 Nye vinduer skal placeres regelmæssigt i facaden. Eksisterende vindueshuller må ikke gøres større.
- 8.23 Vinduernes træværk skal males med en dækkende maling.
- 8.24 Ved omlægning af taget skal det nye tag have samme udformning som det eksisterende med hensyn til taghældning og opskalkning.

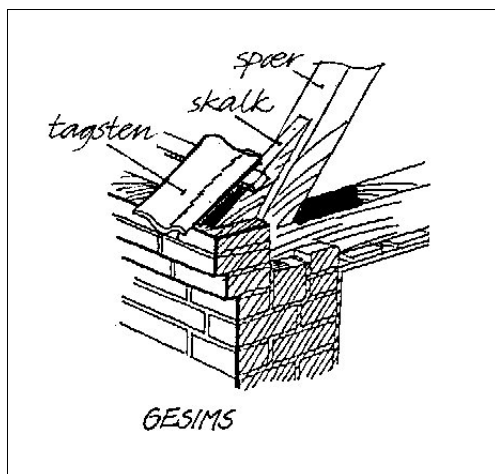


Illustration med muret gesims og skalk.

- 8.25 Taget skal dækkes med røde vingetegl og må ikke afsluttes med udhæng. Tagstenene må ikke være glaserede, engoberede eller på anden måde fremstå med blank overflade.
- 8.26 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelt-siddende vinduer med en maks. bredde på 80 cm. Vinduernes samlede bredde ikke må overstige $\frac{1}{2}$ af tagfladens længde. Vinduer skal placeres

min. tre tagsten oppe i forhold til tagfod.

- 8.27 Der må ikke etableres vinduer i tagfladen ud mod Langegade. Dog kan eksisterende små jernvinduer bevares.
- 8.28 Kviste skal udføres som heltagskviste med sadeltag eller fladt tag. Flunke skal udføres i træ eller zink. Kvisten skal placeres min. tre tagsten oppe i forhold til tagfod. Kvistens forside skal udføres i træ omkring vinduet.

Generelt

- 8.29 Eksisterende skorstene må ikke nedrives.
- 8.30 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.
- 8.31 Oprindelige døre skal bevares og repareres, hvis det er muligt.
- 8.32 Nye døre skal udformes som fyldningsdøre i overensstemmelse med de oprindelige med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver.

Område B

- 8.33 Ny bebyggelse skal opføres i røde eller gule mursten og fremstå i blank mur eller pudset og malet/kalket. Farvesætning skal ske efter jordfarveskalaen jf. bilag 1.
- 8.34 Tage skal udformes som ligesidede heltage med 45° - 50° taghældning.
- 8.35 Taget skal dækkes med røde vingetegl eller naturskifer. Taget kan eventuelt udføres med skalk. Taget må ikke afsluttes med udhæng. Tagstenene må ikke være glaserede, engoberede eller på anden måde fremstå med blank overflade.
- 8.36 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelt-siddende vinduer med en maks. bred-

de på 80 cm. Vinduernes samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde. Vinduer skal placeres min. tre tagsten oppe i forhold til tagfod.

- 8.37 Kviste skal udføres som tagkviste med sadeltag eller fladt tag. Flunke skal udføres i træ eller zink. Kvisten skal placeres min. tre tagsten oppe i forhold til tagfod. Kvistens forside skal udføres i træ omkring vinduet.
- 8.38 Vinduer og døre skal placeres regelmæssigt i facaden.
- 8.39 Vinduer skal udføres som dannebrogsvinduer evt. med sprøse eller som to-rammet vindue med en vandret sprøseinddeling.
- 8.40 Vinduernes træværk skal males med en dækkende maling.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm.
- 9.2 Der skal indrettes opholdsarealer i tilknytning til ny bebyggelse - om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse.

10. Skiltning og belysning

- 10.1 Der må kun etableres ét skilt ved indgangsdøren i en størrelse af maks. 20 x 30 cm. Skiltet må ikke være et lys-skilt.
- 10.2 Skiltning over stuetage skal have relation til den aktuelle etage. Skiltningen skal udføres afdæmpet og diskret f.eks. som løse bogstaver direkte på ruden eller bag denne.
- 10.3 Belysning af facader med projektører eller lignende må ikke finde sted.

11. Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Ved nybyggeri skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er tilsluttet offentligt kloakanlæg, vandforsyning og fjernvarme.

12. Ophævelse af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan nr. 2-502 ophæves for den del af lokalplanens område, som er omfattet af denne lokalplan.

13. Varige retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Bebyggelse/anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bygges 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.

Servitutter og lokalplaner

Private byggeservitutter og andre til-

standsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplanen indeholder i afsnit 12.1 bestemmelser om, at den i afsnittet nævnte lokalplan ophæves inden for denne lokalplans område.

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse

Odense Byråd, den 9. maj 2007

Vedtaget endeligt

Odense Byråd, den 12. september 2007.

Jan Boye / Leif Hansen
Borgmester Administrationschef

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering den 26. september 2007.

Anmelder:

By- og Kulturforvaltningen

Kultur, Plan og Byg

Byplan

Nørregade 36-38

5000 Odense C

Tlf.: 66 13 13 72

Foranstående lokalplan nr. 0-667 bevarende lokalplan for Frederiksgade, Langegade og Bjerregade begæres i medfør af § 31 i planloven tinglyst på matr. nr. 74b, 75, 76, 77, 78a, 78a ejerlejlighed 1, 78a ejerlejlighed 2, 78a ejerlejlighed 3, 78a ejerlejlighed 4, 78a ejerlejlighed 5, 78a ejerlejlighed 6, 78a ejerlejlighed 7, 78a ejerlejlighed 8, 78a ejerlejlighed 9, 78a ejerlejlighed 10, 78c,

79, 80, 81a, 81b, 81c, 82a, 82a ejerlejlighed 1, 82a ejerlejlighed 2, 82b, 83, 84, 85b, 85a, 86a, 86b, 87a, 98, 99, 99 ejerlejlighed 1, 99 ejerlejlighed 2, 99 ejerlejlighed 3, 99 ejerlejlighed 4, 100, 100 ejerlejlighed 1, 100 ejerlejlighed 2, 100 ejerlejlighed 3, 100 ejerlejlighed 4, 100 ejerlejlighed 5, 100 ejerlejlighed 6, 100 ejerlejlighed 7, 100 ejerlejlighed 8, 100 ejerlejlighed 9, 100 ejerlejlighed 10, 101a, 2148, 2149, 89a, 2152, 2163, 2164, 2164 ejerlejlighed 1, 2164 ejerlejlighed 2, 2164 ejerlejlighed 3, 2165, 2166, 2167 Odense Bygrunde.

Samtidig begæres lokalplan nr. 2-502, tinglyst 30.05.1995 afløst på matr. nr. 86b, Odense Bygrunde.

Byplan, den 16. november 2007

Henrik Lumholdt
Afdelingschef

Tinglyst og afløst som begært den 4. december 2007.

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

Lokalplanens baggrund

Ejeren af Frederiksgade nr. 29, 31 og 57 har ansøgt om nedrivningstilladelse, idet 29 og 31 er i dårlig stand, og det vil være økonomisk krævende at renovere lejlighederne til beboelse. Nr. 57 ønskes nedrevet for at ændre fabrikkens udkørsel til Frederiksgade.

Nr. 29 og 31 er en væsentlig del af gadebilledet og hænger sammen med det bevaringsværdige industrimiljø omkring TASSO. Derfor ønsker Odense Kommune ejendommene bevaret.

På den baggrund blev der den 28. juni 2006 nedlagt forbud mod nedrivning efter Planlovens §14. Planloven giver mulighed for at afvise en nedrivning i op til et år, medens Odense Kommune udarbejder forslag til en bevarende lokalplan.

Odense Kommune har efterfølgende været i dialog med ejeren, som har accepteret at bevare nr. 29 og 31, mod at de kan anvendes til lager og lign. Denne anvendelse stiller færre krav til en renovering.

Lokalplanforslaget omfatter også Bjergegade og Langegade, som er en del af områdets bevaringsværdige industrimiljø.

Baggrund for bevaring

Frederiksgade er en karakteristisk bygade domineret af bebyggelser fra 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Islættet af bevaringsværdig industriarkitektur gør gaden til et ret enestående eksempel på periodens blandede industri- og boligbyggelse. Odense Bys Museer vurderer miljøet omkring TASSO's industribygninger som særdeles bevaringsværdigt. Anlægget er formentlig

et af landets mest velbevarede ældre bygningskomplekser fra jern- og metalindustrien.

Det har ligeledes længe været et ønske fra Odense Bys Museer at få sikret især Lange-gades bebyggelse, som et velbevaret typisk eksempel på tidlige arbejderboliger fra 1860'erne.



Frederiksgade, forhusbebyggelse til Tasso.

Kulturarvsstyrelsen udpegnings af nationale industriminder

At området er bevaringsværdigt bekræftes af, at Kulturarvsstyrelsen i 2007 har udpeget TASSO og Albaniområdet som et ud af 25 nationale industriminder. Området er et velbevaret eksempel på "et klassisk industrivarter fra anden halvdel af 1800-tallet i en større provinsby". Bryggeriet og jernstøberiet er blandt de virksomhedstyper, der blev etableret i de fleste byer under den første industrialiseringsbølge 1840-1890.

Historie

Frederiksbroen, tidligere kaldet "Møglebro" ("den store bro"), har gennem århundrede været en vigtig forbindelse over åen. Da broen i 1844 blev udskiftet med Danmarks første støbejernsbro, blev forbindel-

sen betydelig forbedret. Det betød også at Frederiksgade fik øget betydning som udfaldsvej mod Svendborg og Fåborg. Guvernøren over Fyn, den senere Frederik d. VII, indviede broen, som sammen med gaden blev opkaldt efter ham. Den nuværende bebyggelse i Frederiksgade stammer hovedsageligt fra midten af 1800'tallet. En del ejendomme blev saneret i 1930'erne og erstattet med etageboliger.

Tasso blev grundlagt i 1856 som Frederiksgades jernstøberi, H. Rasmussen og Co. Frem til 1992 blev der fremstillet formstøbt støbejern på fabrikken, men i dag fremstilles der kun stangjern til videre forarbejdning. Denne produktion giver mindre miljøgener for omgivelserne.

I tilknytning til jernstøberiet blev der i Langegade opført boliger til fabrikkens arbejdere. I dag står en del af disse boliger tilbage, som et af de få bevarede eksempler i de danske provinsbyer. Der er bevaret en helhed af fabrik og arbejderboliger fra den tidlige industrialiseringsperiode.

Husene fortæller historien om arbejderens boligvilkår omkring midten af 1800'tallet. I 1870 boede der over 200 personer i Langegades række med 16 små ejendomme.

Arbejderboligen

Arbejderboligerne i Langegade er opført som små boliger på ca. 50 m². Husene var typisk smallere mod gaden end i dybden. Der var stor forskel i boligstandarden mellem de enkelte arbejdere. For at få mere plads i de små boliger, blev der typisk etableret en kvist på forsiden og der blev tilføjet en etage i bindingsværk mod gården.

Da grundene er små har det været almindeligt at opføre små bygninger i gården til brænderum, vaskehuse, køkkener mm.

Baghusbebyggelsen giver et varieret og intimt miljø, som er karakteristisk for arbejderboligerne.

Husene blev opført i tegl og fremstod i blank mur eller kalket, da det var de gængse, billige materialer. Der var røde tegl på taget, et almindeligt og holdbart materiale.

I de små huse, blev det isat kitfalsede vinduer med enkeltglas og med sprosser. Denne vinduestype gjorde det muligt at udskifte og reparere enkelt dele for få midler.

Den tids arbejderboliger, er typisk opført i almindelige danske materialer, som er holdbare og som det er muligt at vedligeholde og reparere på.



Baghusbebyggelsen i Langegade.

Kommuneatlas

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Odense. Bygningerne er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jf. § 17 lov om bygningsfredning.

Kommuneatlas udpeger 2 af bygningerne indenfor lokalplanområdet som bevaringsværdige. Disse bygninger er udpeget med en bevaringsværdi på 4 og er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige.

I lokalplanen optages flere af bygningerne

som bevaringsværdige, da de er en del af et sammenhængende bevaringsværdigt miljø.

Kortbilag 1 viser hvilke bygninger, der er bevaringsværdige, og dermed omfattet af et nedrivningsforbud.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at områdets præg af bymæssig industri- og arbejdsmiljø bevares.

De bevaringsværdige bygninger skal sikres, og vedligeholdelse, om- og tilbygninger skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings arkitektur. Det skal endvidere sikres, at ny bebyggelse tilpasses områdets eksisterende bebyggelsesmønster.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, A og B. Områderne repræsenterer hver deres byggeskik og historie i byen. Dermed er der for hvert område bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden.

Delområde A omfatter hovedsageligt de bevaringsværdige bygninger i Langegade og Frederiksgade. Bygningerne er omfattet af et nedrivningsforbud og der er knyttet bevaringsbestemmelser til.

Delområde B omfatter den bebyggelse i Frederiksgade, som er et eksempel på en tidlig randbebyggelse på en typisk indfaldsvej til en købstad.

Bjergegade, repræsenterer som Langegade, tidlige og velbevarede arbejderboliger. Bjergegade har dog en mere varieret bebyggelse end Langegade. For delområde B er det bebyggelsens karakter, der er vigtig for området.

Anvendelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre områdets anvendelse til boliger,

butikker, kontorer, offentlige formål og mindre erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne.

Bevaring

Lokalplanen indeholder bestemmelser mod nedrivning af områdets bygninger, som er vigtige for områdets kulturhistorie.

De repræsenterer en arkitektur, som er tidsypisk for industriens bygninger. Dette gælder både for de små arbejderboliger i Langegade, men også for bygningerne ud mod Frederiksgade, som er en del af støberivirk-somheden.

Vej, sti og parkering

Eksisterende overkørsler i lokalplanområdet kan benyttes som hidtil. Der gives mulighed for at etablere ny overkørsel i Frederiksgade ved Tasso. Ny overkørsel kan medføre nedlæggelse af eksisterende overkørsel.

Anden planlægning

Kommune- og Miljøplan 2004-2016

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområder 0.C4, 0.C9 og 0.BS22.

Delområde A omfatter rammeområde 0.C4 og 0.C9. Delområderne B omfatter rammeområde 0.C9 og 0.BS22.

Kortbilag 3 viser kommuneplanens rammeområder.

Lokalplanen fastholder kommuneplanens rammer og der ændres ikke på den eksisterende anvendelse i området.

Kommuneplanen udlægger en del af lokalplanens område til centerformål, C.04 og C.09. Der kan udlægges areal til butikker, kontorer, boligformål, offentlige formål og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er

til gene for omgivelserne. Dagligvarebutikker må maks. være 300 m² og udvalgsvarebutikker må maks. være 250 m². Det samlede bruttoetageareal for lokalplanområdet må maks. være på 750 m².

Der ligger ingen butikker indenfor lokalplanområdet i dag.

En lille del af lokalplanens område er udlagt til bolig/serviceområde, 0.BS22. Området skal anvendes til bolig og serviceformål. Der kan udlægges areal til mindre butikker til områdets lokale forsyning, kontorer, boligformål, offentlige formål og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er til gene for omgivelserne. Butikker må kun etableres i stueetagen.

For alle tre områder gælder, at der skal indrettes opholdsarealer i tilknytning til ny bebyggelse – om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse.

For 0.BS22 og 0.C4 gælder, at den max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom eller flere ejendomme under ét er 110. For område 0.C9 er den maximale bebyggelsesprocent 80.

Der er tale om en bevarende lokalplan, som kun giver mulighed for nybygger ved nedrivning og dermed er det vurderet, at området ikke belastes yderligere af parkeringsbehov. Der eksisterer parkeringsplads ved Benediktsgade, som benyttes af områdets beboere og brugere.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommune- og Miljøplanen.

Kvarterplan

Lokalplanområdet er en del af en kvarterplan fra 1981 for Langegade-kvarteret. Kvarterplanen er udarbejdet med henblik på byfornyelse herunder forbedring af de trafikale forhold.

Kvarterplanen indeholder bevaring af eksisterende erhverv m.v. og udflytning af generende erhverv, således at når en virksomhed lukker, må der ikke etableres ny virksomhed, som er til gene for omgivelserne.

Kvarterplanen omhandler nedrivning og bevaring af boliger og de grønne områder.

Kvarterplanen omhandler desuden de trafikale forhold i Frederiksgade, Benediktsgade, Langegade og Bjergegade samt hensigter for parkering, gaderum og bybilleder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kvarterplanen.

Eksisterende lokalplan 2-502

Lokalplan 2-502, vedtaget i marts 1995, indeholder forslag til omlægning af Benediktsgade og opførelse af ny bebyggelse langs gaden.

Benediktsgade er blevet omlagt med cykelstier i begge sider af vejen. Der er endnu ikke opført boliger langs gaden.

Lokalplan 2-502 ophæves for den del af området, der er omfattet af denne lokalplan.

Naturbeskyttelse

En lille del af lokalplanområdet ligger indenfor den 150 m å-beskyttelseslinie der er fra Odense Å. Beskyttelseslinien gælder ikke for området, da det er bebygget med sammenhængende bebyggelse, opført før 1972.

Miljøforhold

Trafikstøj

Frederiksgade

Årsdøgntrafik 4810, hastighed 50 km/t for tung og let trafik, andels tung trafik 5 %.

Støjniveau ved facade, stuen inkl. refleksi-

on 64,6 dB(A).

Vejledende støjgrænse 55 dB(A). Der skal ske en dæmpning på 9,6 dB(A). Dæmpningen kan ske i bygningskonstruktionen. Lydisolation R_w for ydermur og tag 40 dB og for vinduer 35 dB.

Støjniveau ved bagsiden (fra Benediktsgade) stuen uden afskærmning 60,6 dB(A). Der skal ske en dæmpning på ca. 5,6 dB (A). Dæmpningen kan ske ved afskærmning, idet støjniveauet på mindst en facade ikke må overstige 55 dB(A).

Benediktsgade

Ved Frederiksgade. Årsdøgnstrafik 8770, hastighed 50 km/t tung og let trafik, andel tung trafik 8%.

Støjniveau ved lokalplangrænse 63,3 dB (A). Hvis arealerne bag bebyggelsen mod Frederiksgade skal tjene som friarealer, er den vejledende støjgrænse 55 dB(A), og der skal etableres en støjskærm. En støjskærm med en højde på 2,15 m vil sikre, at støjniveauet ikke overstiger den vejledende støjgrænse på 55 dB(A).

Mellem Langgade og Bjergegade

Støjniveau ved lokalplangrænse 62,5 dB (A). Hvis der er tale om eksisterende forhold, ingen ny bebyggelse, kræves der ingen støjafskærmning.

Langgade og Bjergegade

Trafikmængden på de to gader er så lille, at støjniveauet vil være under den vejledende støjgrænse på 55 dB(A).

Odense Kommune vurderer, at lokalplanens anvendelse ikke giver anledning til ændring i støjniveauet.

Ny bebyggelse skal dokumentere overholdelse af de vejledende støjgrænser på 55dB (A).

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet ligger ved virksomheden Tasso. Enkelte af Tassos bygninger indgår i lokalplanen. På ejendommen har der siden 1856 været jernstøberi, med kontorbygninger til gaden og bygninger til jernstøberi bagved.

Tasso A/S, Frederiksgade 33, bruger i dag de gamle bygninger til støberivirksomhed.

Tasso er jernstøberi som støber via strengstøbningsteknikken. Der produceres i forskellige profiler i gråjern (GJL), sejjern (GJS) og speciallegeringer. Der er en årlig produktion på op til 20.000 tons smeltet jern.

Tasso har en miljøgodkendelse fra november 2006 meddelt af Fyns Amt. I denne godkendelse er forureningen reguleret ved en række vilkår som virksomheden skal overholde. Der er en retsbeskyttelse på 8 år for miljøgodkendelsen. Dette indebærer at Tasso er beskyttet mod nye miljøkrav i 8 år fra miljøgodkendelsen er meddelt. Beskyttelsen ophæves dog, hvis der sker væsentlige ændringer af produktionsformen eller produktionen øges betydeligt.

De mest dominerende forureninger sker gennem skorstenen fra smelteovnen og ved trafikstøj fra lastbilerne samt af- og pålæsning. Forureningen fra smelteovnen overholder Miljøstyrelsens vejledninger og giver derfor ikke anledning til væsentlige gener. Der er støjgener fra lastbiltrafikken som udgør ca. 20 lastbiler om ugen, nogenlunde lige fordelt i mellem de 2 indkørsler i Langgade og Frederiksgade. Støjgenerne overholder dog Miljøstyrelsens støjvejledning.

Eksisterende og nye naboer vil kunne opleve en vis gene fra virksomheden. Såfremt virksomheden overholder vilkårene i miljøgodkendelsen, vil der ikke kunne gribes ind overfor virksomheden før november 2014.

Jordforurening

Området omkring Frederiksgade, Langegade og Bjerregade ligger i et drikkevandsområde. Der er registreret jordforurening på Vidensniveau 2 på Langegade 19-23 og på Vidensniveau 1 på Frederiksgade 33-57. Lokalplanområdet udgør kun en lille del af det areal der er kortlagt forurenet ved Frederiksgade.

På Odense Metalstøberi, Langegade 19-23 er der fundet overfladenær jordforurening med tungmetaller og PAH-er. Forureningen vurderes at stamme fra tidligere aktiviteter, den nuværende produktion og driftsforhold vurderes ikke at give anledning til en pågående forurening med metaller. Forureningen vurderes ikke at medføre risiko ved den nuværende anvendelse. Der kan være risiko forbundet ved direkte kontakt med jorden f.eks. ved vedligeholdelse af udenomsarealer eller ved ændring til mere følsom anvendelse så som boliger.

Der er fundet uafgrænset olieforurening, der kan udgøre en risiko for grundvandet. Bygningen ovenover nedsætter risikoen herfor. Der er fundet trichlorethylen TCE i det sekundære grundvand. Forureningen med TCE vurderes ikke at medføre risiko for indeklimaet hverken ved den nuværende anvendelse eller ved ændring til boliger. TCE forureningen vurderes at kunne udgøre en risiko for det primære grundvandsmassin.

På A/S Tasso, Frederiksgade 35-57 i Odense er der påvist væsentligt forhøjede indhold af tungmetaller, kulbrinter og PAH-er i overfladenære jordprøver fra ubefæstede arealer.

Disse forureninger vurderes at kunne udgøre en risiko ved direkte berøring.

I det terrænnære grundvand er der fundet indhold af kulbrinter og TCE. Grundvandsforureningen vurderes ikke at udgøre en risiko for indeklimaet i virksomheden, men

ved ændring til følsom anvendelse kan dette ikke udelukkes. Forureningen udgør ikke en risiko for de omkringliggende beboelsesejendomme.

Miljøvurdering

I henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004), er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Da der er tale om en bevarende lokalplan, hvor der ikke ændres på anvendelsen i området vurderes det, at lokalplanen ikke vil få indflydelse på virksomheden og omvendt.

Kommunen vurderer, at der ikke forekommer væsentlige miljømæssige påvirkninger og at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og der ændres ikke ved zoneforholdet.

Teknisk forsyning

Lokalplanområdet forsynes med:

- El fra Odense Energi A/S
- Varme fra Fjernvarme Fyn A/S
- Vand fra Odense Vandselskab A/S

Tilladelse fra andre myndigheder

Museumsloven

Odense Bys Museer oplyser, at der ikke hidtil er registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet eller i dettes umiddelbare nærhed.

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller

kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder. På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens §25).

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. Bygherren bedes under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet.

Det anbefales, at kommunalbestyrelsen i sin meddelelsespligt overfor bygherre, jf. Museumslovens § 24 stk. 2, indbefatter Odense Bys Museers kommentarer til det i § 23 stk. 2 omtalte planmateriale i form af nærværende brev.

Vejloven

Etablering af overkørsler kræver tilladelse i henhold til vejloven. I den forbindelse kan der blive stillet krav om nedlæggelse af eksisterende overkørsel.

Jordforurening

På arealer, der allerede er kortlagt forurening, skal der søges tilladelse såfremt anvendelsen f.eks. ønskes ændret til følsom anvendelse, jf. §8 i jordforureningsloven.

I medfør af Miljøbeskyttelsesloven og Jordforureningsloven skal, såfremt der i forbindelse med bygge- og jordarbejder konstateres en ny forurening (ikke tidligere registreret), arbejdet straks standses og ejeren eller brugeren af ejendommen skal underrette kommunen herom.

Før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, skal det sikres at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning. Skal der udføres bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, skal det ligeledes sikres, at det øverste 50 cm jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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 nabo-en 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, fx kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

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

Offentlig høring

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

Lokalplanens opbygning

Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område. Kortbilaget viser lokalplanens område.

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

Tillæg til kommuneplanen

Inden næste revision af kommuneplanen kan byrådet justere kommuneplanens bestemmelser for et område.

Den »klassiske« jordfarveskala, de klassiske pigmenter.

De farvestoffer, der benyttes til facadefarver, benævnes pigmenter. Pigmenter er bittesmå uopløselige farvekorner, oprindeligt gravet op fra jorden, men i dag for det meste kunstigt fremstillet på fabrikker. I maling »limes« pigmenterne sammen af malingens bindemiddel til en malingsfilm. Visse pigmenter kan godt reagere kemisk med bindemidlerne, men de opløses aldrig.

Siden oldtiden har malere betjent sig af en »klassisk« farveskala, primært bestående af de førnævnte jordfarver, suppleret med »nyere« kunstigt fremstillede farvestoffer. En del af de pigmenter, der er opfundet og udviklet op gennem tiden, fremstilles ikke længere, bl.a. fordi de viste sig at være meget giftige at arbejde med for malerne. Andre, der har vist sig uundværlige, fremstilles nu ugiftige på nye måder.

Tilbage har vi en »klassisk farveskala« bestående af 15 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

Klassiske pigmenter til facader

Specielt til murede facader har dette spektrum yderligere været begrænset til 10 klassiske pigmenter, idet man bl.a. har måttet udelukke pigmenter, der bliver nedbrudt af de basiske kalkmaterialer på murværket. Til gengæld er netop de basiske stoffer udgangspunktet for en ellevte farve, nemlig *jernvitriol*, der ikke er et pigment, men et jernsalt, der reagerer kemisk med kalk. Hertil kommer den kraftige *ultramarinblå* farve, der ikke har været anvendt til hele facader, men kun som bundfarve ved særlige dekorationer.

Facadefarverne er ofte tonet med hvidt, først og fremmest ved blanding med hvidtekalk, hvorved der fremkommer en lysere *kalktonet* eller *pastelfarve-skala*. Ved at benytte pigmentet *kønrøg* i kalk fås en *kold* gråskala og ved at benytte pigmentet *jernoxidsort* i kalk fås en *varm* gråskala.

Det der karakteriserer denne gamle jordfarve-skala er at alle farverne passer smukt sammen indbyrdes, ligemeget hvordan man sætter dem sammen. Alle farverne klæder ikke mindst hvidt og gråt, hvorfor kombinationen af de klassiske farver med hvide/grå detaljer eller indramninger bliver ekstra smukt. Ældre bygningers facader og interiører bør derfor altid farvesættes efter denne »klassiske« farveskala – og nye bygninger såmænd også.

Raadvad-Centeret får hvert år mange forespørgsler på netop disse farver, bl.a. fordi der i mange lokalplanvedtægter foreskrives »jordfarver/klassiske jordfarver« på husenes facader.

Raadvad-Centerets ANVISNINGSBLAD 4.4.12 *Overfladebehandling af murværk med kalkmaterialer*, der dels er udgivet som et særligt hæfte til en pris af 25 kr dels ligger til fri afbenyttelse på Raadvad Centerets DATABASE om Håndværk og Bygningsrestaurering på internettet, giver nærmere vejledning om, hvordan facadefarverne fremstilles, påføres og vedligeholdes.

RAADVAD,

Nordisk Center til bevarelse af Håndværk

Raadvad 40, 2800 Lyngby.

Tlf.: 45 80 79 08. Fax.: 45 50 52 07. E-mail: raadvad@raadvad.dk / www.raadvad.dk

Bilag 1 til lokalplan nr. 0-667

Den "klassiske" jordfarveskala

Da dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort er farveangivelsen kun vejledende. Der henvises til de originale farvekort.

Kort 1: Ultramarin er kun til pyntelister.



Mættede farver (oprørt i kalkvand):

Kort 1: Ultramarin. *Fremstillet syntetisk fra 1826*

Kort 2: Brændt umbra

Kort 3: Caput mortuum (Dodenkopf)

Kort 4: Oxydrød

Kort 5: Rød okker (Brændt okker)

Kort 6: Rå Siena

Kort 7: Gul okker

Kort 8: Jernvitriolkalk (Jernsulfat, ikke et pigment)

Kort 9: Grøn jord

Kalktonede farver (oprørt i hvidtekalk):

~~Kort 10: Lys ultramarin~~

Kort 11: Lys brændt umbra

Kort 12: Lys caput mortuum

Kort 13: Lys oxydrød

Kort 14: Lys rød okker

Kort 15: Lys rå Siena

Kort 16: Lys gul okker

Kort 17: Lys jernvitriolkalk

Kort 18: Lys grøn jord

Kold gråskala

Kort 19: Kønrøg, mættet, oprørt i kalkvand.

Kort 20: Mørkegrå, kalktonet kønrøg.

Kort 21: Mellemgrå, kalktonet kønrøg.

Kort 22: Lysegrå, kalktonet kønrøg.

Varm gråskala

Kort 23: Oxydsort, mættet, oprørt i kalkvand.

Kort 24: Mørkegrå, kridttonet oxydsort.

Kort 25: Mellemgrå, kridttonet oxydsort.

Kort 26: Lysegrå, kridttonet oxydsort.

Hvidt

Kort 27: Hvidtekalk

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 0 - 667

Afgrænsning / områdeopdeling / bevaringsværdige bygninger



Signatur:

--- Grænse for lokalplanens område

— Områdegrænse

■ Bevaringsværdige bygninger omfattet af et nedrivningsforbud

▨ Byggefelter

A Områder med bevaringsværdige bygninger

B Bebyggelsens karakter skal bevares

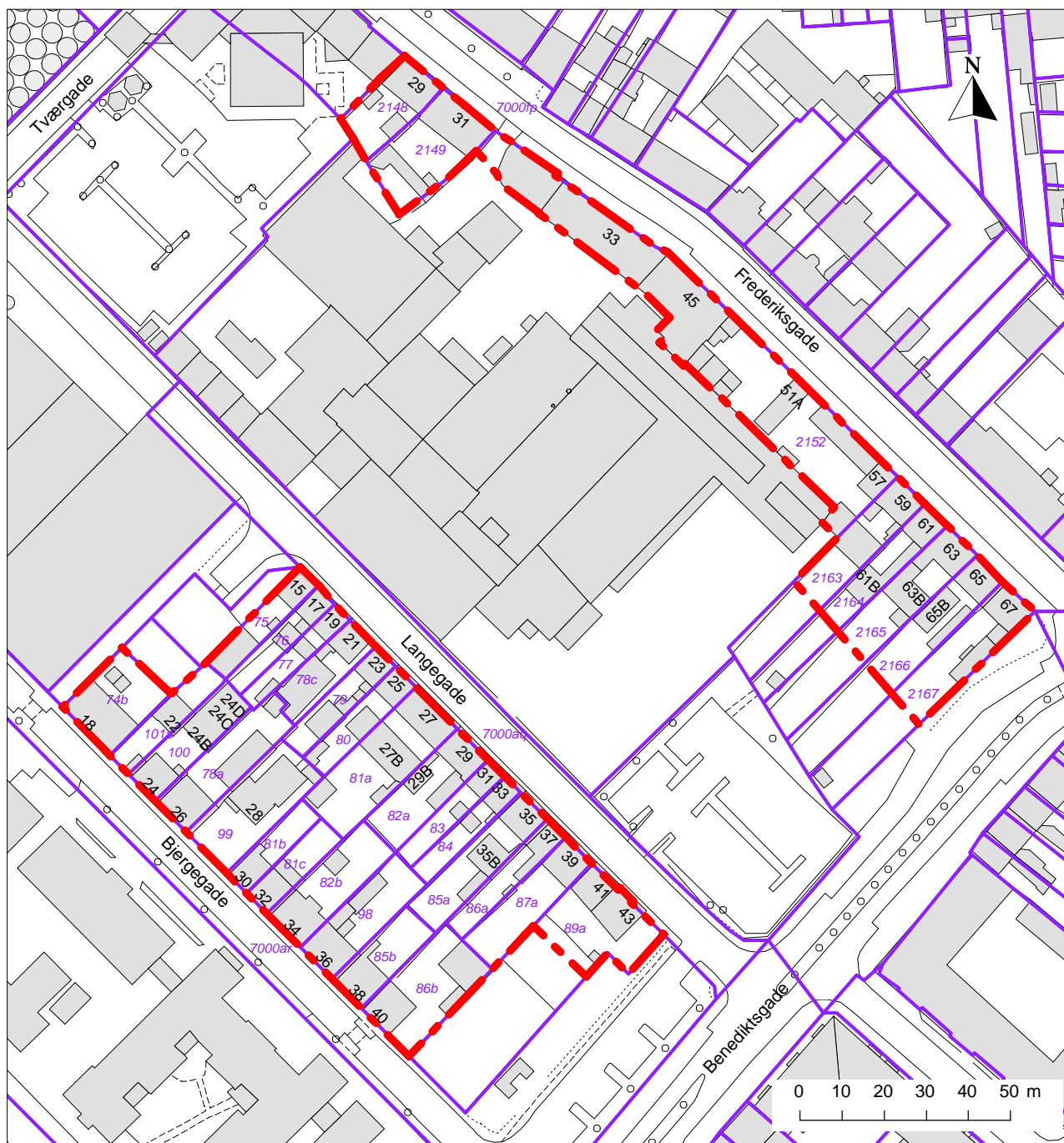
↔ Eksisterende vejadgang

↔ Evt. fremtidig vejadgang

1:1500 Målforshold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 0 - 667

Matrikelafgrænsning



Signatur:

— — — Grænse for lokalplanens område

— Matrikelskel



1:1500 Målforhold

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0 - 667

Kommuneplanrammer



Signatur:

-  Grænse for lokalplanens område
-  Kommuneplanrammer

1:1500

Målforhold



ODENSE KOMMUNE
