

LOKALPLAN NR.

Kort



**ODENSE
KOMMUNE**

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	1
Baggrund	2
Lokalplanområdet	3
Formål og indhold	14
Forhold til anden planlægning	15
Miljøforhold	17
Miljøvurdering	20
Påkrævede tilladelser	21
Lokalplanens bestemmelser	22
1. Lokalplanens formål	23
2. Område og zonestatus	24
3. Anvendelse	25
4. Udstykning	26
5. Vej, sti og parkeringsforhold	27
6. Bebyggelsens omfang og placering	29
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	31
8. Bevaringsværdige bygninger	32
9. Skiltning og belysning	44
10. Ubebyggede arealer	45
11. Miljø	50
12. Betingelser for ibrugtagen	51
13. Ophævelse af lokalplan og servitutter	52
14. Lokalplanens varige retsvirkninger	53
Lokalplanens kortbilag	54
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	55
Kortbilag 2 - Fremtidige forhold	56
Kortbilag 3 - Grønne værdier	57
Kortbilag 4 - Vejrabatter	58
Kortbilag 5 - Parkering	59
Kortbilag 6 - Opførelsesår	60
Kortbilag 7 - Farvesætning af murværk	61
Kortbilag 8a - Facadetegninger	62
Kortbilag 8b - Facadetegninger	63
Kortbilag 8c - Facadetegninger	

Kortbilag 8d - Facadetegninger	64
Kortbilag 8e - Facadetegninger	65
Kortbilag 8e - Facadetegninger	66

Lokalplanens redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning og planlægning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund

Gerthasminde er kendetegnet af en varieret og frodig arkitektur. Bebyggelsen ligger på en tidligere gartnerigrund. I 1912 mente gartneriets ejere, handelsgartner N. P. Rasmussen og sønnen Emil Rasmussen, at tiden var kommet til at udstykke, da byen efterhånden var vokset op omkring gartneriet. De henvendte sig til arkitekt Anton Rosen (1859-1928) og bad ham stå for udstykningsplanen.

Anton Rosen og Emil Rasmussen tog på studietur til England og Tyskland for at se på havebyer i engelsk stil. Efter hjemkomsten udarbejdede de en bebyggelsesplan, der var inspireret af blandt andet Metzendorffs "Margarethenhöhe" i Essen og Theodor Fischers "Gmindersdorf". Emil Rasmussen deltog aktivt i planlægningen og gennemførelsen af byggeriet med vægt på bebyggelsens havepræg.

Bebyggelsesplanen rummede omkring 50 huse. På grund af nærheden til bymidten var det tanken, at grundene skulle være små. Ønsket var en bebyggelse med et bymæssigt præg. Bebyggelsen var for folk, der ikke ønskede en stor have, men satte pris på at have grønt omkring sig.

Anton Rosen skrev i 1917 om Gerthasminde: "...det er Hensigten overalt at beplante Vejene paa saa havemæssig Maade som muligt, og det er i den forbindelse glædeligt, som det viser sig, at Publikum - ikke mindst det ungdommelige - meget let lærer at respektere de Skønhedsværdier, man på denne Vis anbringer frit paa Vejene. Husene skal alle have røde Tegltage, og de kalkpudsede Sider skal stryges med Kalkfarve."

Gerthasminde har siden 1990 været omfattet af en bevarende lokalplan. En stor del af lokalplanen fra 1990 består af vejledende tekst og lever derfor ikke op til nutidens krav til lokalplaner. Blandt andet savnes der hjemmel til at fastholde forhaverne, ligesom flere af de bygningsregulerende bestemmelser kan fortolkes på forskellig vis.

Den nye lokalplan skal stille mere præcise krav til områdets udtryk, både hvad angår bebyggelse og de ubebyggede arealer. Lokalplanen er udarbejdet i dialog med områdets beboere.

Lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanen er en bevarende lokalplan for Gerthasminde, som ligger mellem Falen, Ansgargade, Kirkegårds Allé og Vandværksvej.

Mod Falen og Ansgargade ligger flere ejendomme, som ikke hænger arkitektonisk sammen med Gerthasminde. Da de omkransende veje danner en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet og flere af ejendommene også indeholder bevaringsværdige træk, er disse ejendomme også omfattet af planen. Undtaget er dog Falen 20, hvor der udarbejdes en selvstændig lokalplan.

De store villaer langs Vandværksvej blev opført i 1912-1916 som de første. Villaerne her er tegnet af Anton Rosen. Byggeriet fortsatte i 1924-1925 med de to tætte rækkehusstokke i bebyggelsens midte og afsluttedes først i 1935. Efter Anton Rosens død blev færdiggørelsen ledet af bygherren med skiftende arkitekter. Bebyggelsen er opkaldt efter N. P. Rasmussens hustru Gertha, der døde året før, byggeriet gik i gang.

Gerthasminde står i dag med langt de fleste bevaringsværdier intakte, men der er sket ændringer på mange af bygningerne. Her er for eksempel tilføjet nye kviste, skorsten er nedtaget og vinduer er udskiftet med nye. Nogle af forhaverne er nedlagt til fordel for parkeringsplads på egen grund.

Den bevaringsværdige bebyggelse i Gerthasminde kan opdeles i følgende kategorier, som fremgår af kortbilag 6:

- Ombyggede bygninger fra det oprindelige gartneri, herunder Kirkegårds Allé 31B, der er opført som blomsterudsalg med bagvedliggende drivhus og derfor har et eget udtryk.
- Bygninger opført i 1912-1917, der fremstår med pudsede facader og de fleste har Anton Rosen som arkitekt. Undtaget herfra er Vandværksvej 24, der fremstår i blank mur og er tegnet af Hjalmar Kjær.
- Bebyggelse opført i 1923-1924.
- Bebyggelse opført i 1929-1935.
- Bebyggelse opført i 1936-1938.

Ovennævnte bebyggelse er opført i rigt varieret formsprog men med fællestræk i form af materialevalg og gentagelse af motiver særligt i rækkehusbebyggelsen. I hele kvarteret er der oprindeligt anlagt frodige, grønne forhaver foran husene, der i høj grad er med til at give indtrykket af engelskinspireret haveby.

I de senere år er der dog sket ændringer, der ikke støtter op om det oprindelige udtryk i form af for eksempel nutidige ovenlysvinduer, kraftige vinduesrammer og lignende. Nogle af forhaverne er blevet omdannet til private parkeringsarealer, hvilket medfører, at forhaverne her er belagte og ikke længere har det grønne havepræg.

Blandt bebyggelsen, der omgiver Gerthasminde, ligger to etageejendomme, Ansgargade 8-12 og Gerthasvej 8-14 begge fra 1937, der også har fine træk og forhaver. På Falen 18 og Kirkegårds Allé 15 ligger nyere bebyggelser fra henholdsvis 1955 og 1974. Bag muren på hjørnet af Kirkegårds Allé og Vandværksvej ligger en jødisk kirkegård. Dette areal fremstår grønt.



Porthusene mod Vandværksvej er blandt lokalplanområdets mest ikoniske bygninger.



Gerthasminde 66-74.



Dobbelthuse Gerthasvej 2-4.



Gerthasminde 39.



Vandværksvej 24.



Kirkegårds Allé 31B.



Stien mellem de gule rækkehuse set fra syd mod nord.

Fremtidige forhold

Gerthasminde skal fremover fremstå med sine bevaringsværdige kvaliteter i behold. Lokalplanen indeholder bestemmelser for vedligeholdelse af bebyggelsen og giver kun begrænsede muligheder for ændringer af den oprindelige bebyggelse. Lokalplanen indeholder på samme måde bestemmelser for de ubebyggede arealer med vægt

på vejilledet og de grønne forhaver.

Lokalplanens bestemmelser omfatter bebyggelsens form, udformning af bygningselementer som tage, kviste, vinduer og døre og farvesætning af den pudsede del af bebyggelsen.

Der fastsættes bestemmelser om vejilledet, træer og anden beplantning, belægningsgrad og kantning af forhaverne.

For den omkringliggende etagebebyggelse på Gerthasvej 8-14 og Ansgargade 8-12 gives ligeledes bevarende bestemmelser for bebyggelsen og forhaverne.

Ved Falen 18, Kirkegårds Allé 15, Gerthasvej 3 og Vandværksvej 34, hvor der ikke ligger bevaringsværdig bebyggelse, giver lokalplanen bestemmelser for en eventuel ny bebyggelses udtryk.



Eksempler på facademotiver og farver i lokalplanområdets bebyggelse.



Eksempler på haver omkring husene i lokalplanområdet.



Gerthasvej 5.



Vandværksvej 26.



Vandværksvej 32.



Udsnit af port mod Vandværksvej.

Formål og indhold

Det er lokalplanens formål at sikre bevaring af områdets særlige karakter og specielle arkitektur, herunder sikring af bygningsdetaljer, udformning af bygningsdele og farvesætning i området.

Det er også formålet at sikre de grønne vejbilleder med grønne og frodige forhaver.



Gerthasvej 6.

Forhold til anden planlægning

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til anden planlægning.

Kommuneplan 2020-2032

Området er udlagt til boligområde. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området bortset fra enkelte mindre bygninger til fælles brug. På den enkelte grund skal der lægges nærrekreative arealer svarende til 55 m² pr boligenhed.

Bevaringsværdige bygninger

De fleste bygninger i lokalplanområdet er bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres. De bevaringsværdige bygninger fremgår af kortbilag 2.

Gældende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-448 for Gerthasminde. Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 2-448 for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Aflysning af servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Enkelte servitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Der er deklareret en servitut om mulighed for en høj mur i skel mellem matrikel 756d (delområde 5) og nabo mod nord - matrikel 756e og 757a. Servituten er lyst på 21 lejligheder og er fra 1929. På ejendommen ligger i dag en nyere bebyggelse og servituten er forældet.

Der er deklareret en servitut om mulighed for opførelse garage på matrikel 750ae efter daværende sælgers godkendelse. Servituten er forældet.

Forsyning

Området forsynes af Fjernvarme Fyn A/S, af Energi Fyn Net A/S og af VandCenter Syd A/S.

Affaldshåndtering

Håndtering af affald skal ske efter anvisninger fra Odense Renovation.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Odense Kommunes Spildevandsplan 2011-2022. Området er fælleskloakeret og både regn- og spildevand kan afledes til VandCenter Syds afløbssystem i området. Det skal tilstræbes at holde så meget regnvand som muligt indenfor lokalplanområdet, eksempelvis ved at indrette private haver med grønne elementer og give mulighed for nedsivning eller forsinkelse.

Særligt den nordligste del af området vil være udfordret i tilfælde af ekstremnedbør. Falen og Ansgargade er udpeget som vandkorridorer, der kan lede regnvand til Odense Å i tilfælde af ekstrem nedbør.

Miljøforhold

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til det miljø, som lokalplanen ændrer, berører eller påvirkes af.

Habitatbekendtgørelsen

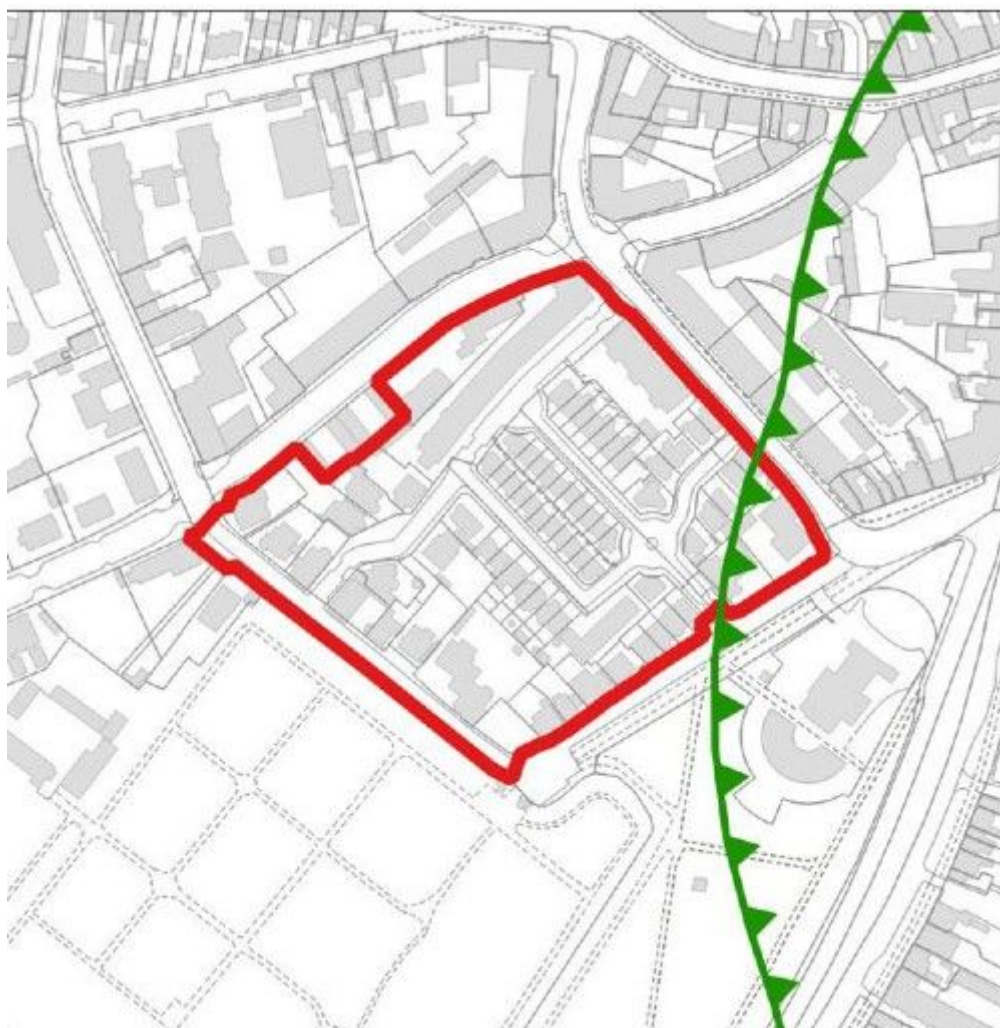
Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter, jævnfør Habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelse

Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger indenfor en 300 m skovbyggelinje fra skoven ved Munkemose Allé. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha.

Efter Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke foretages byggearbejder og lignende indenfor skovbyggelinjen.

Områder, hvor der inden den 1. januar 1968 er påbegyndt en væsentlig lovlig bebyggelse, er imidlertid undtaget fra skovbyggelinjen. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bevaring af boligerne indenfor lokalplanområdet. Den bebyggelse, der ligger indenfor skovbyggelinjen i lokalplanområdet, var 1. januar 1968 fuldt udbygget og er derfor undtaget fra skovbyggelinjen.



Skovbyggelinje

Jordforurening

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

Der er desuden registreret forurening og mulig forurening i en mindre del af lokalplanområdet. Jordforureningen omfatter en mindre del af det nordvestlige område ud mod Falen (matr. nr. 796q, Odense Bygrunde) og er registreret på henholdsvis vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2), jævnfør Lov om forurenede jord.

Kortlægning på vidensniveau 1 (V1) registreres, når der på baggrund af brancher eller aktiviteter er mistanke om forurening på et areal. For det V1-kortlagte areal inden for lokalplanområdet har Region Syddanmark viden om, at der blandt andet har været autoværksted aktiviteter. Driften af autoværksted kan have medført forurening med for eksempel oliekomponenter og tungmetaller. Der er ved en tidligere begrænset undersøgelse påvist spor af kulbrinter og chlorerede opløsningsmidler under gulvet på en eksisterende bygning, men det er ikke tilstrækkeligt afklaret om, og i hvilket omfang de tidligere aktiviteter på arealet har medført forurening.

Kortlægning på vidensniveau 2 (V2) registreres, når der er konstateret forurening på et areal. For det V2-kortlagte

areal inden for lokalplanområdet har Region Syddanmark viden om en forurening med kulbrinter i jorden ved en benzinudskiller tilknyttet et tidligere benzinanlæg. Den fundne forurening er ikke endelig afgrænset, men Region Syddanmark vurderer, at forureningen findes i det område, der er V2-kortlagt.

Støj

Området er en del af den udvidede bymidte. Ved etablering af nye boliger i lokalplanens delområde 4 og 5 kan der derfor gøres brug af Miljøstyrelsens lempede støjkrav for nye boliger i eksisterende, støjbelastede byområder. Se de gældende grænseværdier i lokalplanens bestemmelse 8.1. Bygherre skal sikre og dokumentere, at støjgrænseværdierne kan overholdes for bebyggelsen og på de udendørs opholdsarealer, som lokalplanen kræver skal etableres.

Nye bebyggelser mod Falen og mod Ansgargade vil blive påvirket af vejstøj.

Ved disse bebyggelser skal arealer, der skal anvendes og medregnes til opholdsarealet, derfor afskærmes, således at grænseværdierne for vejstøj overholdes.

Nye boliger mod Falen og mod Ansgargade vil også have facader mod vejen, der påvirkes af støj, der overstiger de udendørs grænseværdier for boliger. Det betyder, at facaderne og vinduerne på disse facader, skal konstrueres, således at de indendørs støjgrænser overholdes med både åbne og lukkede vinduer.

Produktionsvirksomheder

Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til påvirkning af omgivelserne med støj, lugt-, støv- og anden luftforurening og vurdere, om eksisterende virksomheder kan blive stillet overfor skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

Produktionsvirksomheder forstås som virksomheder, der er omfattet af miljøtilsynspligt. De produktionsvirksomheder, som ligger i en afstand på mindre end 500 m fra lokalplanområdet fremgår nedenfor:

- Europcar/Østergaard A/S ligger på Vestre Stationsvej 15, hvilket er 466 m væk. Firmaet udlejer biler.
- Kølercentralen BMP ligger på Thorsgade 10, hvilket er 444 m væk. Firmaet laver overfladebehandling med lak/farve.
- Renovationsanlæg, beliggende Brandts Passage 8, hvilket er 368 m væk. Anlægget er en containerplads med opsamling af affald.
- PAC Dæk og udstødning ligger på Vestre Stationsvej 17, hvilket er 476 m væk. Firmaet er et autoværksted.
- Dækimporten Odense ligger på Vesterbro 95, hvilket er 337 m væk. Firmaet er et autoværksted.
- V.H. Stål Aps og Fynbotrapper, beliggende 489 m væk. Firmaet er en smedevirksomhed.

Alle de nævnte virksomheder ligger nord, nordvest eller nordøst for lokalplanområdet og der findes boliger mellem lokalplanområdet og virksomhederne. Det er disse boliger tættest på virksomhederne, der fortsat vil stille krav til støjemission, luftforureningskrav samt udvidelsesmuligheder for virksomhederne.

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. Dette begrundes med, at lokalplanen er bevarende og kun giver mulighed for enkelte udskiftninger af eksisterende bebyggelse.

Der er registreret en jordforurening på matrikel mod Falen, som man kan tage hånd om ved eventuelle ændringer i bebyggelse eller belægning i dette område.

Der er en risiko for gener forbundet med ekstremregn især mod Falen. Der kan tages hånd om dette ved eventuel ny indretning af arealerne her.

Der er påvirkning af vejstøj i de to delområder, hvor det er muligt at udskifte bebyggelsen med ny bebyggelse. Lokalplanen giver bestemmelser for, hvilke krav bebyggelsen skal opfylde både på opholdsarealer og i eventuelle nye boliger.

Påkrævede tilladelser

Håndtering af forurennet jord

Det kræver en tilladelse efter § 8 i Lov om forurennet jord, hvis der inden for det V1- og V2-kortlagte areal udføres bygge- og anlægsarbejder på et areal med eksisterende boliger eller hvis arealanvendelsen ændres til noget mere følsomt (for eksempel overgår til bolig med tilhørende friarealer). Det må forventes, at der i forbindelse med tilladelsen vil være krav om miljøundersøgelser samt blive stillet vilkår i forhold til at undgå miljø- og sundhedsmæssige konflikter med den forurenede jord i forbindelse med opførelse af boligerne, som for eksempel sikring af indeklima i boliger mod afdampning fra jordforurening og kontakt med forurennet jord. For alt nybyggeri til boligformål gælder generelt, at fri- og opholdsarealer, skal være indrettet med mindst 0,5 meter ren jord eller med varig fast belægning.

Da hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering og da en mindre del er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningsloven, er der krav til jordhåndtering i forbindelse med gravearbejde. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

Ved bortskaffelse og flytning af jord fra lokalplanområdet, skal der udtages jordprøver, som viser forureningsniveauet, inden jorden fjernes fra området. Hvis forurennet jord ønskes genanvendt, skal det ske i overensstemmelse med en tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

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

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i højre kolonne (grå boks i pdf-version) har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i højre kolonne er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål

- at sikre bevaring af områdets bevaringsværdige bygninger og hindre nedrivning af samme.
- at sikre, at den bevaringsværdige bebyggelse bevarer sin karakter, herunder materialevalg, farveholdning og detaljering.
- at sikre, at eventuelle fornyelser i bebyggelsen sker i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige udtryk og symmetri.
- at sikre et udtryk af haveby med beplantede forhaver og et grønt vejbillede i lokalplanens delområde 1, 2 og 3 og 5.
- at sikre, at ny bebyggelses omfang, placering og udtryk tilpasses områdets karakter.

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.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

749ab, 749ac, 749ad, 749ae, 749af, 749ag, 749ah, 749ai, 749ak, 749b, 749c, 749d, 749e, 749f, 749g, 749k, 749m, 749n, 749q, 749r, 749s, 749t, 749u, 749v, 749x, 749y, 749z, 749æ, 749ø, 750a, 750aa, 750ab, 750ac, 750ae, 750af, 750ag, 750ah, 750ai, 750d, 750e, 750f, 750i, 750k, 750l, 750m, 750n, 750o, 750p, 750q, 750r, 750s, 750t, 750u, 750v, 750x, 750y, 750z, 750æ, 750ø, 751a, 752a, 752b, 755a, 756a, 756d, 756e, 756i, 756k, 756l, 756m, 756n, 756o, 756p, 756q, 756r, 756s, 756t, 756u, 756v, 756x, 756z, 756y, 756ø, 757a, 757g, 757i, 796g, 796q, 2231, 2232a, 2251, 2275 samt del af vejlitra 7000cl og 7000co alle Odense Bygrunde.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

2.3 Delområder

Lokalplanen opdeles i 5 delområder:

Delområde 1 omfatter havebyen Gerthasminde samt den jødiske kirkegård.

Delområde 2 omfatter etageejendommen, Gerthasvej 8-14.

Delområde 3 omfatter etageejendommen Ansgargade 8-12.

Delområde 4 omfatter Falen 18.

Delområde 5 omfatter Kirkegårds Allé 15.

3. Anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, privat og offentlig service og erhvervsformål, der ikke er til gene for omgivelserne. Under ovennævnte hører hoteller, kontorvirksomhed og foreningslokaler.

Ved udnyttelse af tagetager i 2 plan, kan der ikke indrettes selvstændige boliger i øverste plan.

Der må ikke etableres nogen form for lager, industri- eller værksted i området.

I lokalplanområdet må der ikke være flexboliger.

Der må ikke foretages sammenlægning af boliger.

4. Udstykning

Der må ikke foretages udstykning til mere bebyggelse i lokalplanens delområder 1, 2 og 3.

5. Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Veje og stier

Vejadgang til delområde 1, 2, 3 og 5 skal som i dag ske via Vandværksvej og Kirkegårds Allé, som vist på kortbilag 2. Dog har Vandværksvej 24 samt Gerthasvej 2 også vejadgang fra Falen.

Delområde 4 har vejadgang fra Falen.

Eksisterende stier i området, som vist på kortbilag 2, må ikke nedlægges.

5.2 Veje

Gerthasvej og Gerthasminde skal indrettes til hastighedsklasse lav eller mindre.

På Gerthasvej skal vejudlægget have en minimumsbredde på 9 m. Kørebanen skal være mellem 5,5 og 7 m bred med mulighed for at fastholde eller etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger. Dette kan for eksempel være punktvisse indsnævring af vejen. Der skal være fortov på begge sider af vejen langs Gerthasvej. Gangarealet skal have en minimumsbredde på 1,5 m langs Gerthasvej 8-14 og fra stien ved Gerthasminde 48 til Ansgargade. På resten af Gerthasvej skal gangarealet have en minimumsbredde på 0,8 m.

På Gerthasminde skal vejudlægget have en minimumsbredde på 7,5 m. Kørebanens skal være mellem 5 og 5,5 m bred med mulighed for at fastholde eller etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger. Dette kan for eksempel være punktvisse indsnævring af vejen. Der skal være fortov på begge sider af vejen på Gerthasminde. Gangarealet skal have en minimumsbredde på 0,8 m.

Vandværksvej skal opretholdes med dens nuværende bredde og forløb. Kørebaner og afgrænsninger af fortove og lignende kan ændres, hvis det sker i forbindelse med renovering af klima- og trafiksikkerhedsmæssige årsager. Fortovets gangareal skal have en minimumsbredde på 1,6 m.

For udformning af veje, fortove, vejtræer og rabatter se bestemmelse 10.3 - 10.4.

Runddellerne på Gerthasvej og Gerthasminde skal bevares, som vist på kortbilag 4 og 5.

Hastighedsklasse lav er 30-40 km/t.

Vejudlæg er hele vejens bredde inklusiv fortove, rabatter og kørebane.

Fortove består af gangareal og rabat. Gangareal defineres som fast, jævn belægning, der kan vintervedligeholdes.

5.3 Stier

Stierne, der er vist på kortbilag 2, skal bevares. For udformning af stier se bestemmelse 10.4.

5.4 Bilparkering

I delområde 1 må bilparkering kun ske som vinkelparkering i forhaver i forbindelse med fritliggende villaer og dobbelthuse, hvor der plads til både have og indkørsel, eller hvor der er en mindst 5 m lang indkørsel til garager i forbindelse med bebyggelsen. En overkørsel skal være 2,5 - 3 m i bredden og minimum 5 m i længden på egen grund for at kunne etablere en parkeringsplads. Resten af forhaven skal anlægges som have. Parkering må kun etableres, som vist på kortbilag 5.

Undtaget er ved anvendelse til hotel på Kirkegårds Allé 17-21. Her må etableres op til 6 parkeringspladser under forudsætning af, at forarealet fortsat har et grønt præg med buske, hække og træer. Hvis hotellet nedlægges til fordel for ombygning til boliger, skal der være forhaver - dog med mulighed for op til 3 parkeringspladser.

I delområde 2 og 3 må parkering foregå, som vist på kortbilag 5.

Ved ny bebyggelse i delområde 4 og 5 skal der etableres parkering svarende til $\frac{1}{2}$ plads pr. bolig eller 1 plads pr. 100 m² kontor- eller service.

Parkering til nye bebyggelser skal som udgangspunkt foregå i bygning eller kælder, dog ikke i stueplan mod vej.

El-ladestandere og lignende må ikke opsættes på vejareal i delområde 1. Eventuelle el-ladestandere på egen grund skal placeres, så de ikke er synlige fra vejene.

5.5 Cykelparkering

For ny bebyggelse i delområde 4 og 5 skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal og 2 ladcykelpladser pr. 500 m² boligareal. 50 % af parkeringen skal være overdækket.

Ved anvendelse til kontor eller service skal der etableres 0,5 pladser pr. ansat. 50 % af parkeringen skal være overdækket.

Overdækket parkering skal integreres i bebyggelsen, dog ikke i portåbninger. 20 % af de overdækkede pladser kan foregå i skure på terræn.

5.6 Ingen oplag

Ikke indregistrerede biler, campingvogne, både og lignende må ikke opbevares på områdets udendørs arealer. Trailere må opbevares på private arealer, hvor de ikke er synlige fra vejene.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens omfang

Eksisterende bebyggelse, der ikke er markeret som bevaringsværdig på kortbilag 2, kan erstattes med ny bebyggelse med samme etageareal som den eksisterende. Bebyggelsen skal dog have en anden form, der skal tilpasses omgivelserne.

I delområde 1, 2 og 3 må der ikke opføres ny primær bebyggelse. Undtaget er Gerthasvej 3 og Vandværksvej 34, hvor ny bebyggelse kun må opføres i 1½ etager uden trempel og med saddeltag med 40-50 graders hældning. Taget må gerne have halvvalm. Bebyggelsen skal have et fodaftryk med indhak - for eksempel ved indgangspartiet - og med fremskudte bygningsdele så som karnapper.

På enkelte bevaringsværdige bygninger i delområde 1 må der opsættes nye kviste. Se bestemmelser for bevaringsværdige bygninger.

I delområde 4 må ny bebyggelse opføres i op til 2 etager med saddeltag på op til 30 graders hældning med valm indenfor byggefeltet, der er vist på kort bilag 2. Teknik må ikke gå op gennem tag ud over, hvad der kan skjules i skorstene. Bebyggelsen skal overholde et højdegrænseplan på mindst 1:1 i forhold til eksisterende bebyggelse i delområde 2. Det vil sige, at facadehøjden fra terræn til tagfod ikke må overstige afstanden til bygningen i delområde 2.

I delområde 5 må ny bebyggelse højst opføres i 2½ etage med saddeltag uden trempel - faldende til 1½ etage uden trempel mod nord. Byggefelter med angivelse af etageantal er vist på kortbilag 2.

Sekundær bebyggelse som udhuse og drivhuse må kun etableres i begrænset omfang og kun i baghaver. Der må ikke etableres nye garager eller carporte. Eksisterende garager må forblive og eventuelt genopføres på samme placering. Eksisterende garager er vist på kortbilag 5.

Primær bebyggelse er bebyggelse til beboelse, erhverv, service og lignende.

Sekundær bebyggelse er udhuse/skure, overdækkede arealer carporte, garager og drivhuse.

6.2 Nedrivning

De på kortbilag 2 viste ejendomme, der er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives uden byrådets tilladelse.

Ved genopførelse efter brand eller lignende forhold, hvor bevaring ikke længere er muligt, skal de bevaringsværdige bygninger genopføres med et aftryk og med facader og tage, der er i overensstemmelse med de oprindelige bygningstegninger.

6.3 Altaner

Der må ikke etableres nye altaner, tagterrasser eller hævede opholdsarealer i delområde 1, 2 og 3.

Der må kun etableres tagterrasser og altaner på ny bebyggelse i delområde 4 og 5 og kun under hensyntagen til indblik i nabohaver. I delområde 4 og 5 skal altaner være indeliggende eller delvist indeliggende og må højst gå 50 cm ud fra facaden.

6.4 Bebyggelsestypologi

Eventuel ny bebyggelse i delområde 1 (Gerthasvej 3 og Vandværksvej 34) skal opføres som enfamilies villabebyggelse.

Eventuel ny bebyggelse i delområde 4 og 5 må opføres som etagebebyggelse eller sammenbyggede byhuse med lodret skel. Der må ikke etableres altangange eller udvendige trapper.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Overordnet arkitektonisk udtryk

Ved ny bebyggelse i delområde 1 (Gerthasvej 3 og Vandværksvej 34) skal bebyggelsen have vandskurede eller pudsede facader, der fremstår i hvidt. Bebyggelsens udtryk skal tilpasses omgivelserne ved at have en dimensionering af bygningselementerne - eksempelvis vinduerne, der svarer til dimensionerne på de omgivende bebyggelser. Der skal være en høj detaljeringsgrad særligt omkring udformning af yderdøre, vinduer, eventuelle trapper og værn. Vinduer og døre skal udføres i træ. Vinduer, der kan åbnes, skal være sidehængte og vinduer mod vej må ikke udføres som vinduer, der går til gulv, men skal have en brystning på mindst 80 cm højde.

Tage skal være i røde, uglaserede vingetegl og der må ikke være udhæng. Tagrender og nedløbsrør skal være i zink.

Eksisterende bebyggelse Gerthasvej 3 og Vandværksvej 34 må også vandskures eller pudses og skal i så fald fremstå i hvidt.

Ved ny bebyggelse i delområde 4 skal bebyggelsens facader fremstå i blødstrøgne gule teglsten med farvespil. Bebyggelsens udtryk skal tilpasses omgivelserne ved at have en dimensionering af bygningselementerne - eksempelvis vinduerne, der harmonerer med dimensionerne på de omgivende bebyggelser. Murværket kan eventuelt brydes af mindre partier i træ, sandsten eller naturskifer. Taget skal være i røde eller gule tegl eller i naturskifer. Vinduesrammer skal være hvide og må ikke være i plastik. Altanværn skal være murede eller i malet metal. Indgangspartier skal vende mod gaden og have et markant udtryk i stueplan for eksempel markeret med en smal baldakin og en arkitektonisk bearbejdning af dørparti og murværk omkring døren. Et gennemgående glasparti i opgangen må kun etableres i form af et étfags smalt glasparti.

Ved ny bebyggelse i delområde 5 skal bebyggelsens facade fremstå som vandskuret eller pudset i hvid eller lys gul farve. Taget skal være i røde vingetegl. Bebyggelsens udtryk skal tilpasses omgivelserne ved at have en dimensionering af bygningselementerne - eksempelvis vinduerne, der harmonerer med dimensionerne på de omgivende bebyggelser. Vinduesrammer skal være hvide og må ikke være i plastik. Altanværn skal være murede eller i malet metal. Indgangspartier skal have et markant udtryk i stueplan for eksempel markeret med en smal baldakin og en arkitektonisk bearbejdning af dørparti og murværk omkring døren.

7.2 Tekniske installationer

Der må ikke opsættes tekniske installationer på tage ud over små afkast fra ventilation eller lignende på eventuel ny bebyggelse. Der må ikke opsættes udvendige antenner, paraboler, solceller eller stålskorstene og lignende på bygninger.

8. Bevaringsværdige bygninger

8.1 Generelt

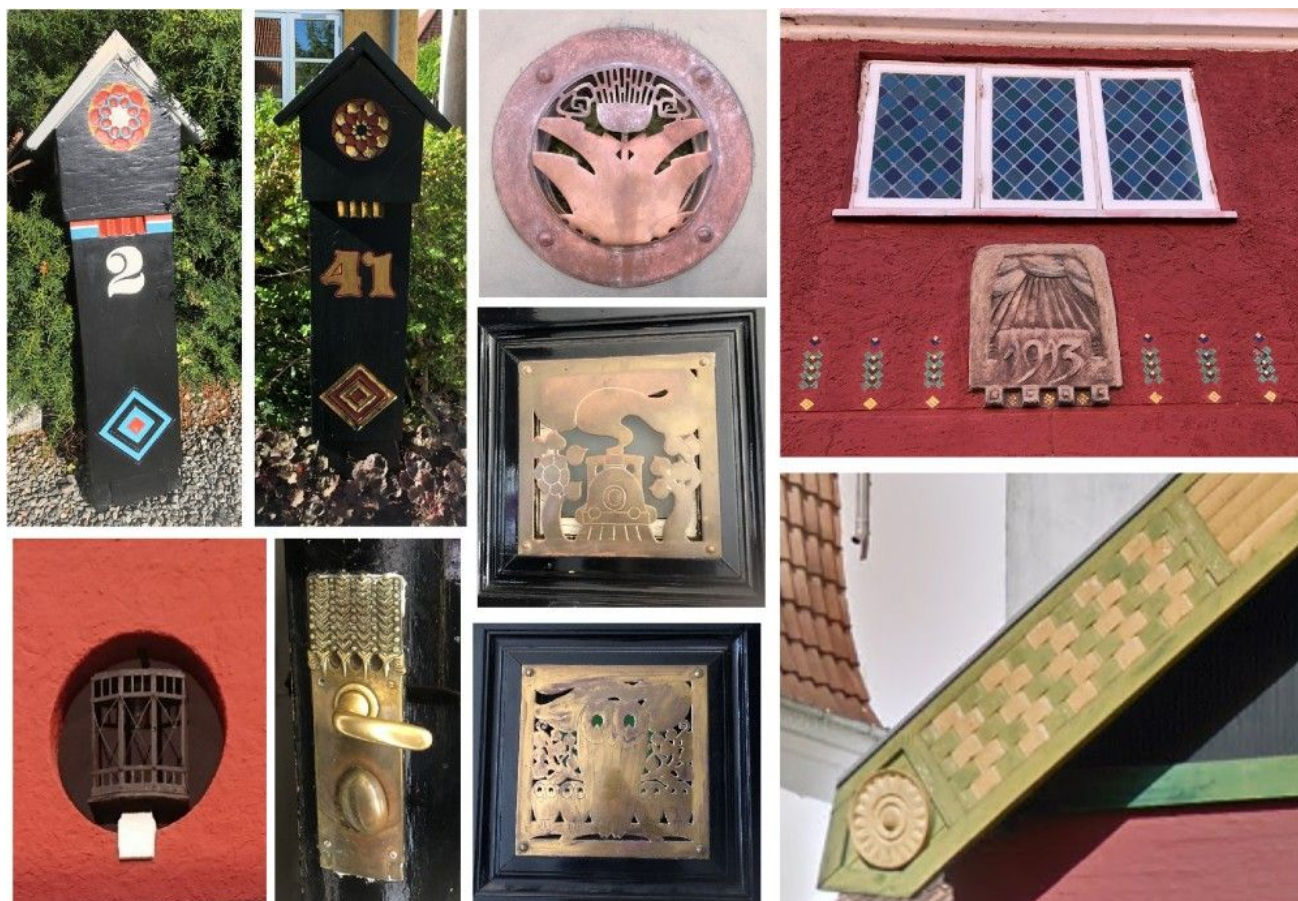
De følgende bestemmelser gælder for de på kortbilag 2 udpegede bevaringsværdige bygninger.

Generelle bestemmelser:

Hvor bebyggelsens facadeudtryk er symmetrisk opbygget, skal symmetrien bevares med udgangspunkt i bebyggelsens oprindelige udtryk, se bilag 8.

Hvor der er særlig udsmykning i træværk, murværk, døre og lignende, som for eksempel udskæringer, bemaling, isatte symboler, motiver eller relieffer, originale lamper og lignende, skal dette bevares og ved nødvendig udskiftning genetableres i sit oprindelige udtryk.

Alle bygningsdetaljer som bindingsværk, udsmykkede sternbrædder, fritlagte kampestensokler, buer, rammer om indgangspartier, originale trappesten, gelændere og lignende skal bevares eller ved nødvendig udskiftning genetableres i sit oprindelige udtryk.



Bygningsdetaljer som for eksempel udsmykninger, udskæringer eller særlig bemaling skal bevares.

8.2 Tagudformning

Generelle bestemmelser for delområde 1:

Hustage

Hustage skal dækkes med røde, uglaserede vingetegl med rygning i mørtel. Undtaget er Kirkegårds Allé 35, der skal have røde, uglaserede falstagsten, Vandværksvej 24, der må have sorte, glaserede vingetegl og Kirkegårds Allé 31B, der skal have tagpap på trekantslister samt udhæng ved gavle. Ved gavle er det i øvrigt generelt, at yderste tagsten flugter med muren uden udhæng - dette må ikke ændres.

Tagrender og nedløbsrør

Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i zink med loddede samlinger. De må fremstå med ubehandlet overflade eller malet i facadens eller bindingsværkets/træværkets farve. Hvis de oprindelige tagrender og nedløbsrør er i kobber, skal dette videreføres.

Tage på mindre bygningsdele

Tage på mindre bygningsdele som små karnapper, kviste med lav taghældning og lignende må udføres i tagpap, zink, kobber eller lignende materialer, der ville almindelige ved husenes opførelsestidspunkt eller fremgår af de oprindelige bygningstegninger.

Tage på udhuse

Tage på udhuse skal udføres i tagpap. Hvis de er bygget op mod huset, må udhuse dog også have tage af røde, uglaserede vingetegl. På udhuse og lignende må der være et lille udhæng på højst 30 cm.

Der må ikke benyttes fibercementplader, plast eller kompositmaterialer.

Skorstene

Skorstene må ikke nedtages og skal bevares. Hvis de er nedtaget, må skorstene kun genetableres i deres oprindelige form og materiale - se facadetegninger i bilag 8. Inddækninger ved skorstene skal udføres skjult i taget.

Vinduer i tagfladen

Der må ikke isættes store vinduer i tagfladerne. Ved store tagflader vil det generelt være muligt at isætte enkelte tagvinduer af maksimalt 9 stens størrelse, det vil sige med omtrentlige mål svarende til en rudeareal på cirka 80 cm i højden og cirka 50 cm i bredden. Ved store tagflader kan der undtagelsesvis vælges vinduer med maksimalt mål på rudearealet på cirka 87 cm i højden og cirka 65 cm i bredden, men kun hvis det af bygningsmyndigheden forlanges, at vinduet skal bruges som redningsåbning. Ved tilladelse til redningsvinduer kan alle vinduer i samme tagflade være af samme størrelse, hvis det vurderes nødvendigt af hensyn til symmetri. Tagvinduer må ikke isættes nærmere end 4 tagsten fra andre vinduer, kviste, gavlkviste eller lignende. Over hanebånds højde må der kun isættes tagvinduer på de facader, hvor tagfladerne ikke er synlige fra vejene og de skal overholde samme krav i forhold til størrelse og afstande, som nævnt ovenfor.

Undtaget er Kirkegårds Allé 31b, der må have store og flere vinduer i tagfladerne.

Alle tagvinduer skal være af en type, der har mørk, smal ramme og ligger plant med tagfladen. Alle tagvinduer skal have skjult inddækning.

Tagvinduer og kviste skal placeres mindst tre tagsten fra gavle og tre tagsten fra tagfoden.

Kviste skal bevares i deres oprindelige udtryk med samme materialer, bredde, højde, vinduesareal og tagform, som vist

på de oprindelige tegninger, bilag 8. Flunker og den del af kvistfronten, der ikke har vinduer, udføres med bindingsværk og med tavl, der fremstår pudset. Der må ikke benyttes zink på kvistene, hverken på flunker, gavltrekanter eller tag. Dog må kviste med lav taghældning og hvor taget ikke er synligt fra terræn, udføres i zink som beskrevet ovenfor. Dækbrædder over vindskeder må ikke afdækkes med zink, men skal udføres som et offerbrædt, der udskiftes, når det ikke kan beskytte vindskeden længere. Undtaget herfra er Gerthasminde 41a-e, der ved ombygning har fået ens kviste med flunker i zink. Der må ikke opsættes tagrender på kviste.

Der må generelt ikke opsættes nye kviste. Enkelte huse med store tagflader kan dog isætte kviste, der ikke figurerer på de originale tegninger. Det drejer sig om:

- Gerthasminde 43 og 45, hvor eksisterende kvist mod henholdsvis sydvest (43) og nord (45) må udskiftes med én firefags eller to tofags pultkvist(e) på samme tagflade tagflade. Vindueshøjden må ikke være højere end husets eksisterende gavlvindue mod vejen på 1. sal og der må ikke være brystning under vinduet.
- Gerthasminde 11, hvor der må isættes en firefags eller to tofags pultkvist(e) på den nordvendte tagflade. Vindueshøjden må ikke være højere end husets eksisterende gavlvindue mod vejen på 1. sal og der må ikke være brystning under vinduet.

På tagflader, der ikke er synlige fra vejene, kan byrådet efter nærmere vurdering godkende etablering af mindre kviste eller tagvinduer. Dog kun under hanebåndshøjde og kun hvis elementet ikke slører facadens symmetri eller lignende.

I delområde 2 og 3 skal tage holdes spinkle og uden kviste.



Eksempler på kviste på de røde og hvide huse i lokalplanområdet.



Eksempler på kviste på de gule huse i lokalplanområdet.

Store tagflader findes i delområde 1 kun på villaer og dobbelthuse. Det er tagflader, hvor der er en ubrudt flade mellem gavlene eller mellem kviste, gavlkviste og gavle, der svarer til mindst 20 tagstens bredde.

Kirkegårds Allé 31b har tidligere været et drivhus i forbindelse med gartneriet på grunden. Bygningen har derfor oprindeligt haft store vinduesflader i taget.



Hanebåndet er den vandrette bjælke, der forbinder to tagspær. Her ses et loftrum i en ejendom i Nedergade, hvor hanebåndene er fritlagte.



Pultkvist i Gerthasminde. Et offerbrædt er et brædt, der beskytter et andet stykke træ mod nedbrydning på grund af vejret.

8.3 Vinduer og døre

I delområde 1 skal oprindelige vinduer og yderdøre bevares. Vinduesarealet må ikke øges ud over, hvad der er beskrevet under tagudformning.

Ved nødvendig udskiftning af vinduer skal disse udformes som de oprindelige i træ og med kitfalse samt med samme dimensionering af rammer, karme og sprosser. Der kan isættes indvendige forsatsruder eller koblede rammer.

Kun hvis den specifikke ejendom ikke længere har nogle originale vinduer tilbage, kan der isættes nye vinduer i træ, med en dimensionering af rammer, karme og sprosser, der af udseende nærmer sig de oprindelige så meget som muligt. Eventuelle termoruder skal i så fald have tynde sprosser, der syner gennemgående med lister mellem ruderne.



Billedet viser et eksempel på et termovindue med smalle sprosser i de øverste felter. Sprosserne er lavet med lister mellem ruderne. Billedet er fra Hunderupkvarteret.

Der må kun anvendes klart, trukket glas eller plant vinduesglas uden farve. Glasset skal være uden filter eller indbygget solafskærmning.

Originale hoveddøre skal bevares med dørgreb, dekorationer og lignende. Ved nødvendig udskiftning af hoveddøre, skal

beslag og øvrige detaljer udføres som de oprindelige.

I delområde 2 og 3 må oprindelige vindues- og dørhuller ikke ændres. Ved udskiftning af vinduer og døre skal der anvendes vinduer og døre i de oprindelige materialer og med den oprindelige opdeling. Vinduer må højst trækkes 2-5 cm ind i murværket. Ved altaner og opgange må dør- og vinduespartier dog trækkes ind.

På facader, der ikke er synlige fra vejene eller på allerede ombyggede facader, kan byrådet efter nærmere vurdering godkende etablering af nye vinduer eller døre. Dog kun i begrænset omfang og kun hvis elementet ikke slører facadens symmetri eller lignende. Vinduets eller dørpartiets størrelse og udtryk må i givet fald ikke afvige fra, hvad der er normalt i området ved den aktuelle hustype og elementet skal passe til facadens proportioner.

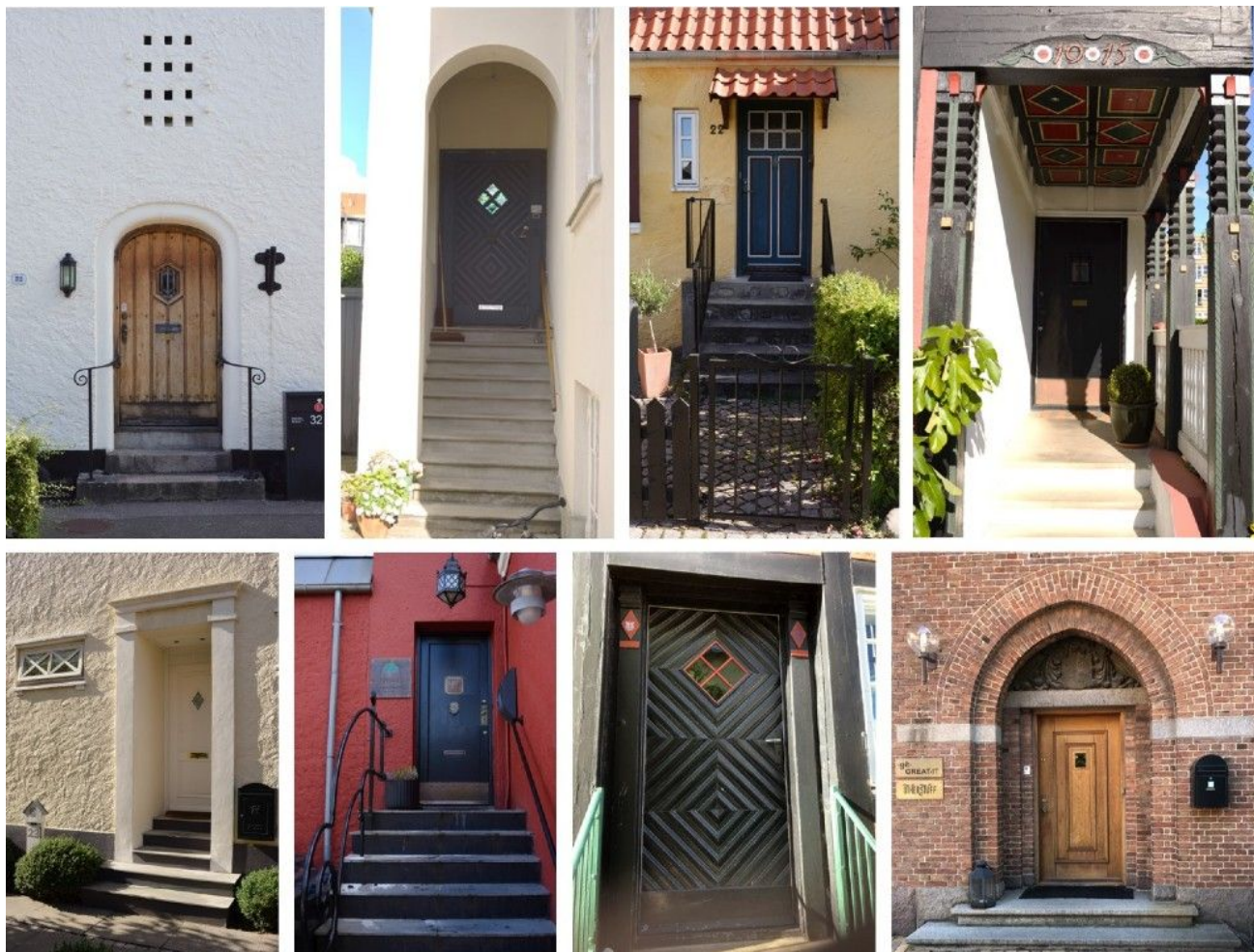
Der må ikke opsættes markiser eller baldakiner på bygningerne.



Eksempler på vinduer i de gule huse.



Eksempler på vinduer i de hvide og det lyserøde hus.



Eksempler på nogle af de mange bevaringsværdige døre og indgangsmotiver i lokalplanområdet.

8.4 Altaner

I delområde 1, 2 og 3 skal originale altaner bevares med deres originale udtryk, udstrækning og placering. Ved nødvendig udskiftning af altaner eller værn i delområde 2 og 3 skal altaner fastholdes i det originale udtryk og værn skal udføres med lodrette balustre i malet metal. Der må ikke opsættes nye altaner, se bestemmelse 6.3.

8.5 Materialer

Generelle bestemmelser for alle delområder

Der må ikke benyttes pladematerialer som eternit, plast, kompositmaterialer eller lignende. Der må ikke anvendes plastikvinduer og -døre. Originale bygningsfacader må ikke overdækkes med nye materialer. Udhuse og lignende må kun opføres i malet træ i sort, brun eller hvid eller i materialer og farver, der svarer til husets facader.

Trappesten og trapper, der er synlige fra gadesiden, skal være murede eller støbte.

Se også under tagudformning.

Ydervægge og farvesætning

Bebyggelsen i delområde 1 skal have spratpudsede/stænkpudsede ydervægge og holdes i henholdsvis gule, røde og

hvide farver, som det fremgår af kortbilag 7. Sokler skal generelt være sorte og gesimser og sålbænke skal være hvide, medmindre de er lavet i kobber, så skal dette bevares. Der findes originale undtagelser, hvor der eksempelvis er synlige kampestensokler eller ved Gerthasvej 6, hvor der er sorte gesimser. Sådanne originale detaljer skal bevares.

Bebyggelsen Kirkegårds Allé 31A, 31B, 33 og 35 må have ydervægge i glat puds.

Undtaget fra ovenstående er også Vandværksvej 24, der skal bevares i blank mur.

Kirkegårds Allé 31B har særlig farvesætning og bemaling på træværket, dette skal bevares.

I delområde 1 og 2 skal murværket bevares i krydsforbandt med lyse fuger. Ved eventuel udvendig efterisolering af murværk skal der støbes fundament til den påsatte mur, der skal udføres i mursten og forbandt, der er identisk med eksisterende.

Røde ejendomme skal have sort eller mørkegrønt bindingsværk. Hvide ejendomme skal have mørkebrunt eller gråt bindingsværk. Lyserøde ejendomme skal have mørkebrunt bindingsværk. Gule ejendomme skal have rødt eller brunt bindingsværk. I det omfang der findes originale undtagelser til denne farvesætning, skal den originale farve bevares.

Dobbelthuse skal have ens farvesætning.

Hvis bindingsværk udskiftes, skal der bruges træ i samme træsort og dimension savet på bloksav. Der må ikke sættes træplanker udenpå bindingsværk.

Hoveddøre og vinduer skal være i træ. Døre kan farvesættes, så de passer med husets øvrige træværk eller så de er i farver, der ville være almindelige ved husenes opførelsestidspunkt som for eksempel sort, vogngrøn, brun eller mørkeblå. Vinduer skal males hvide eller kan ligesom døre farvesættes, så de passer med husets øvrige træværk eller i farver, der ville være almindelige ved husenes opførelsestidspunkt.



Illustration af de spratpudsede/stænkpudsede ydermure og eksempler på ydermurenes typiske farver.

9. Skiltning og belysning

9.1 Belysning

Der må kun opsættes diskret og nedadrettet belysning på muren ved siden af eller over indgangsdøre. Belysning af gader i lokalplanområdet skal have en lyspunktshøjde på mindst 3 og højst 4 m. Lyskilden må ikke blænde og skal give en god farvegengivelse på mindst Ra80.

9.2 Skiltning

Ud over almindelig skiltning med beboeres navne, må der kun opsættes skilte i stueplan og kun i forbindelse med erhvervslejemål. For alle delområder gælder, at der ikke må opsættes reklameskiltning for produkter.

I delområde 1 skal skiltning til erhverv være diskret og placeret ved indgangen - eksempelvis som en lille plade ved døren. Undtaget er ved anvendelse til hotel på Kirkegårds Allé 17-21, hvor der må skiltes med hotellets navn over stueplans vinduer. Denne skiltning skal bestå af malede eller påsatte bogstaver i ensfarvet mørk farve. Eventuel belysning af skiltet skal være diskret, enten som spinkle spots eller indbygget i løse bogstaver som "corona"belysning. Der må ikke placeres store logoer eller opsættes udhængsskilte, skiltepyloner, A-skilte, beachflag, flagstænger til reklameflag eller lignende.

I delområde 2, 3 og 5 må der ikke skiltes ud over almindelig navneskiltning ved dørene.

I delområde 4 må der skiltes på facaden i stueplan for erhverv på ejendommen. Skiltningen skal tilpasses bygningens dimensioner og være diskret i farvesætning. Eventuel belysning af skiltet skal være diskret - enten som spinkle spots eller indbygget i løse bogstaver som "corona"belysning.

10. Ubebyggede arealer

10.1 Forhaver og kantzoner

I delområde 1, 2, 3 og 5 skal der være grønne forhaver. Forhaver, der er markeret på kortbilag 3, må højst have belægning på 75% af arealet.

I delområde 1, 2, 3 og 5 skal forhaverne fremstå varierede, frodige, grønne og blomstrende i vækstsæsonen. Haver må have græs, bede med planter og blomster, køkkenhaver, hække, buske og små træer. Der må plantes klatrende planter op ad facader og hegn.

Solafskærmning må kun ske med små haveparasoller, der kan opsættes og nedtages efter behov.

I delområde 4 skal ubebyggede arealer mod vej have et grønt præg i form af træer, hække, buske eller klatrende beplantning på facaden.

Udskårne og bemalede husnummerstandere i forhaverne skal bevares - se foto under bevaringsværdige bygninger.

Hække må have en maksimal højde på 160 cm. Hække, der er klippet som indgangsportaler, må være højere omkring selve indgangen.

Stakitter og smedejernshegn må have en maksimal højde på 90 cm. Der må ikke opsættes trådhegn, flethege, plankeværker, mur, rafthege eller lignende tætte hegn mod vejene. Dog må det eksisterende støjhegn langs Ansgargade ud for Gerthasvej 53 og 74 bevares. Støjhegnet må gerne beplantes med klatreplanter eller lignende.

Eksisterende mure ved Gerthasvej 1 og ved Vandværksvej 28, 30 og 32 skal bevares og stå med samme overflade og farve som bygningerne. Der må gerne plantes klatreplanter op ad murene. Muren omkring kirkegården på hjørnet af Vandværksvej og Kirkegårds Allé skal bevare sit udtryk med kampestenssokkel med kraftige fuger, profileret murværk i røde tegl og murkrone i granit.

Der må ikke stå affaldscontainere/-spande i forhaverne. Ved Vandværksvej og Kirkegårds Allé, hvor sammenhængende bebyggelse og manglende stiadgang ikke gør det muligt at have affaldscontainere/-spande bag husene, må affaldscontainere/-spande opbevares i forhaverne, hvis de er afskærmet med lav mur, beplantning eller lignende mod vejen.



Eksempler på forhaver med opholdsmuligheder og de mange forskellige hegn omkring haverne.



Kantzoner er smalle arealer langs husene, der er for små til egentlig ophold, men som giver plads til beplantning og dermed en grøn afgrænsning mod vejen.

Bestemmelserne om hegn, hække og mure gælder afgrænsning mod vej og omfatter ikke skel mellem naboer eller bagarealer.

10.2 Opholdsarealer

Ved opførelse af nye boliger i delområde 4 eller 5, skal der etableres opholdsarealer svarende til 55 m² pr. boligenhed, heraf kan fratrækkes arealer til altaner og tagterrasser, dog højst 25% af det samlede opholdsareal. Fælles opholdsarealer skal indbyde til fællesskab med møblering og mulighed for aktivitet, sol og læ. Opholdsarealer må ikke være støjramte og må ikke indeholde parkering, cykelparkering, affaldshåndtering eller befæstede brandveje, veje, stier eller lignende.

10.3 Bevaringssværdig beplantning

Vejtræer vist på kortbilag 3 skal bevares. Hvis de fældes, fordi de er udlevede eller trives dårligt, skal de erstattes af nye træer af samme type.

De eksisterende vejtræer på Gerthasvej og Gerthasminde kan suppleres med nye træer, som markeret på kortbilag 3.

Træerne langs Gerthasvej 8-14 skal bevares. Ved nødvendig fældning på grund af misvækst, skal træerne erstattes med nye træer af samme søjleformede vækstform.

De kommunalt ejede træer langs Vandværksvej skal bevares som en stammehæk af klippede træer. Det store fritvoksende træ nær hjørnet af Falen skal bevares som fritvoksende træ.



Billederne viser nogle af områdets mange vigtige træer på veje, i forhaver og som stammehæk langs kirkegården.

10.4 Veje og stier

Kørebaner skal være ens i hele kvarteret og etableres i asfalt.

Kantsten skal etableres som skråtstillede slidte brosten i varieret nordisk granit. Kantsten på Vandværksvej kan dog etableres i gamle kløvede kantsten i varieret nordisk granit.

Rabatter skal bevares, som vist på kortbilag 4. Rabatter skal etableres i grus eller med græs eller lav beplantning med en maksimal højde på 50 cm.

Fortovenes gangarealer på Gerthasvej og Gerthasminde skal etableres i store formater af betonfliser på minimum 60 x 40 cm og med rabatter mellem gangareal og kantsten for at skabe et ensartet udtryk i kvarteret. Lægges der flere rækker af fliser ved siden af hinanden, skal de adskilles med en række slidte chausséstén i varieret nordisk granit.

På Gerthasvej ud for nr. 8-14 skal man i forbindelse med renovering eller nyetablering af fortov etablere en rabat på 50 cm mellem gangareal og kørebane.

Fortove på Vandværksvej skal etableres i gamle gule klinker med varieret farvespil mellem fortov og kantsten.

Stier skal etableres i store formater af betonfliser på minimum 60 x 40 cm.



Stien mellem de gule rækkehuse set fra nord mod syd.

11. Miljø

11.1 Støj

Nye boliger, som har facader, der er belastede af støj fra veje, skal være særligt støjisolerede, således at gældende grænseværdier for indendørs støj overholdes med åbne og lukkede vinduer jævnfør tabel 1. En facade betragtes som belastet af støj, hvis de udendørs grænseværdier i tabel 1 er overskredet på facaden. Det skal tilstræbes, at gældende grænseværdier overholdes på mindst én af facaderne.

Ved nye boliger skal det ligeledes sikres, at støjniveauet fra veje ikke overstiger de gældende grænseværdier for udendørs støj på de primære opholdsarealer, se tabel 1.

Anvendelse	Støjbidrag, L_{den} i dB(A)		
	Udendørs opholdsarealer	Indendørs med åbne vinduer*	Indendørs med lukkede vinduer
Opholdsrum og soverum i boliger	58	46	33

Tabel 1: Grænseværdier for støj fra vejtrafik. Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens "Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007, Støj fra veje."

12. Betingelser for ibrugtagen

12.1 Opholdsarealer og parkering

Ny bebyggelse i lokalplanens delområde 4 og 5 må først ibrugtages, når opholdsarealer samt bil- og cykelparkering er anlagt i overensstemmelse med bestemmelse 10.1 - 10.2.

12.2 Støj

For nye boliger i lokalplanens delområde 4 og 5 skal det dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes, jævnfør bestemmelse 11.1.

13. Ophævelse af lokalplan og servitutter

13.1 Byplanvedtægter og lokalplaner

Lokalplan nr. 2-448 ophæves for så vidt angår denne lokalplans område, som nævnt i punkt 2.1.

13.2 Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de inden for lokalplanområdet lyste servitutter. Enkelte servitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Der er deklareret en servitut om mulighed for en høj mur i skel mellem matrikel 756d (delområde 5) og nabo mod nord - matrikel 756e og 757a. Servituten er lyst på 21 lejligheder og er fra 1929. På ejendommen ligger i dag en nyere bebyggelse og servituten er forældet.

Der er deklareret servitut om mulighed for opførelse af garage på matrikel 750ae efter godkendelse af projekt af daværende sælger. Servituten er forældet.

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan:

Dato/løbenummer	Titel på servitut
22.08.1929 - 906212-34	Købekontrakt
15.11.1930 - 906149-34	Servituter

14. Lokalplanens varige retsvirkninger

14.1 Bebyggelse og anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, jævnfør § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

14.2 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.

14.3 Servitutter og lokalplaner

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.

14.4 Ekspropriation

I henhold til § 47 kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

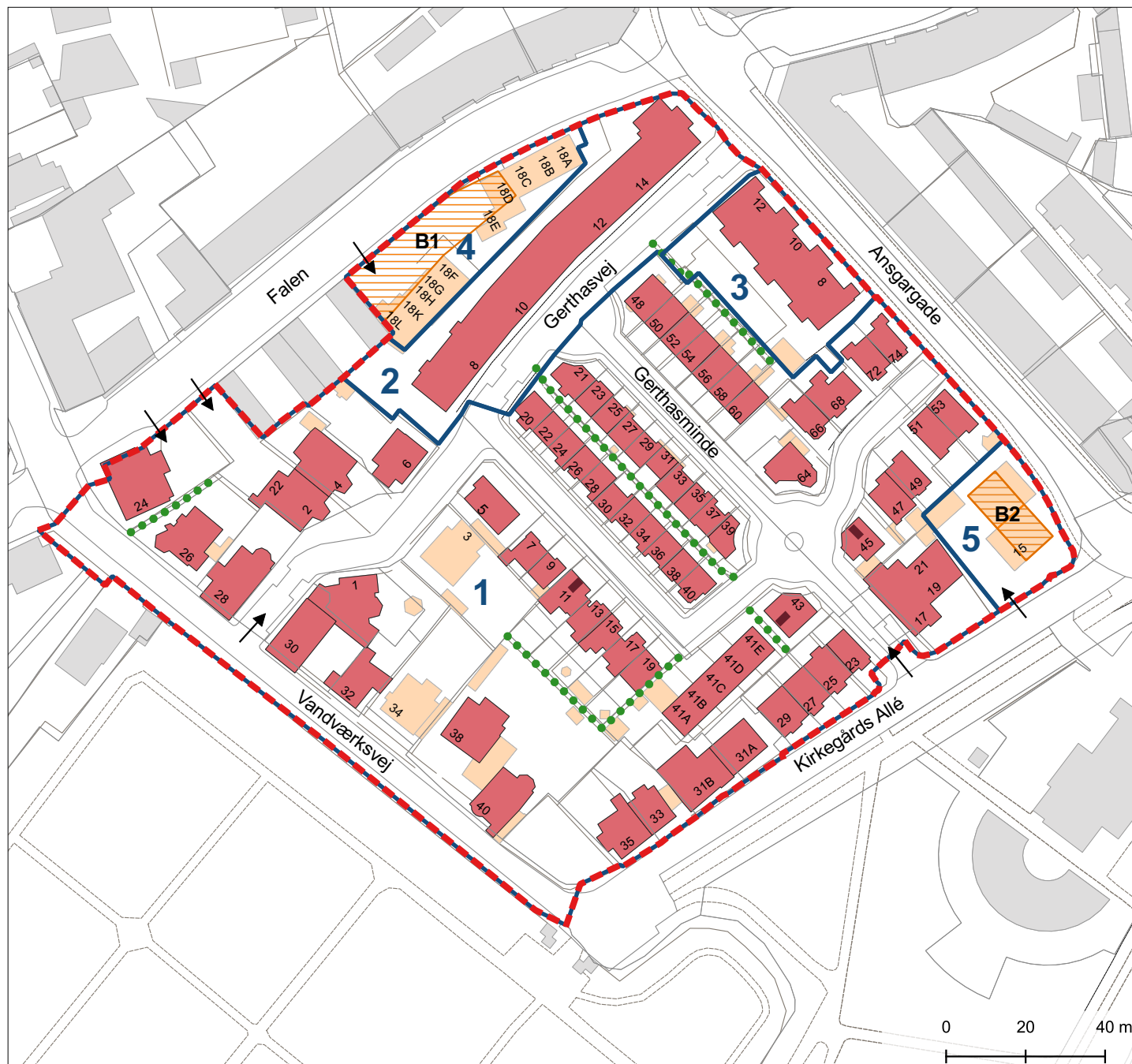
14.5 Krav om overtagelse

Indeholder lokalplanen bestemmelse om, at en del af bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet, kan ejeren - hvis tilladelse nægtes - i henhold til § 49 i Planloven under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

Lokalplanens kortbilag

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 0-1017

Fremtidige forhold



----- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder

B1

Byggefelt i delområde 4 -
2 etager

B2

Byggefelt i delområde 5-
1,5 - 2,5 etager



Bevaringsværdig bebyggelse,
der ikke må nedrives eller
ombygges



Eventuelle nye kviste



Stier, der bevarer



Vejadgang

By- og Kulturforvaltningen

22.03.2021

Byudvikling

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0-1017

Grønne værdier



--- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder



Forhaver / kantzoner med grønt udtryk



Beplyntede arealer på vej, der skal bevares



Kirkegård



Private træer, der skal bevares



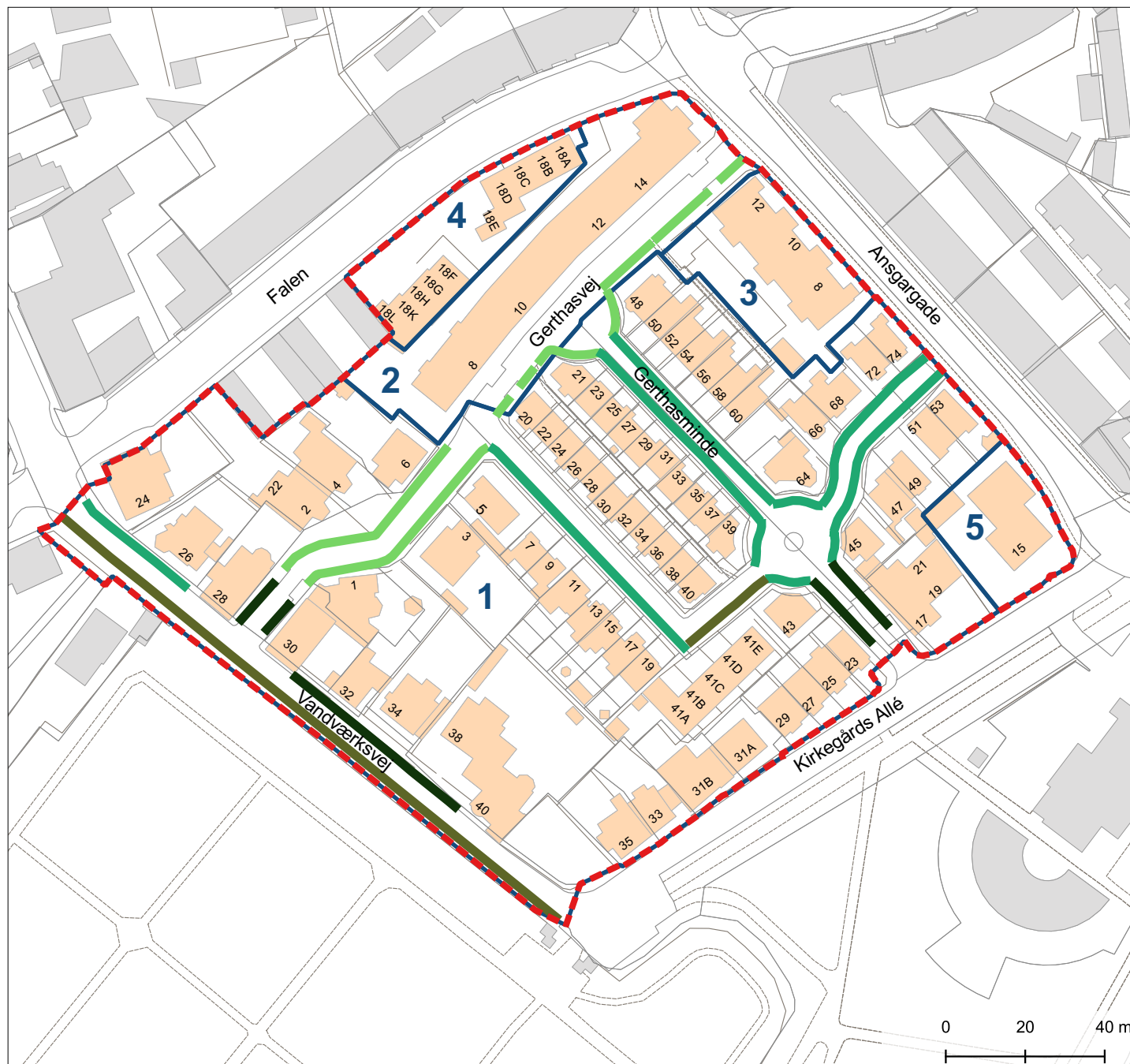
Vejtræer, der skal bevares



Eventuelle nye træer

Kortbilag 4 til lokalplan nr. 0-1017

Vejrabatter



--- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder

— Rabat bredde : 20 - 24 cm

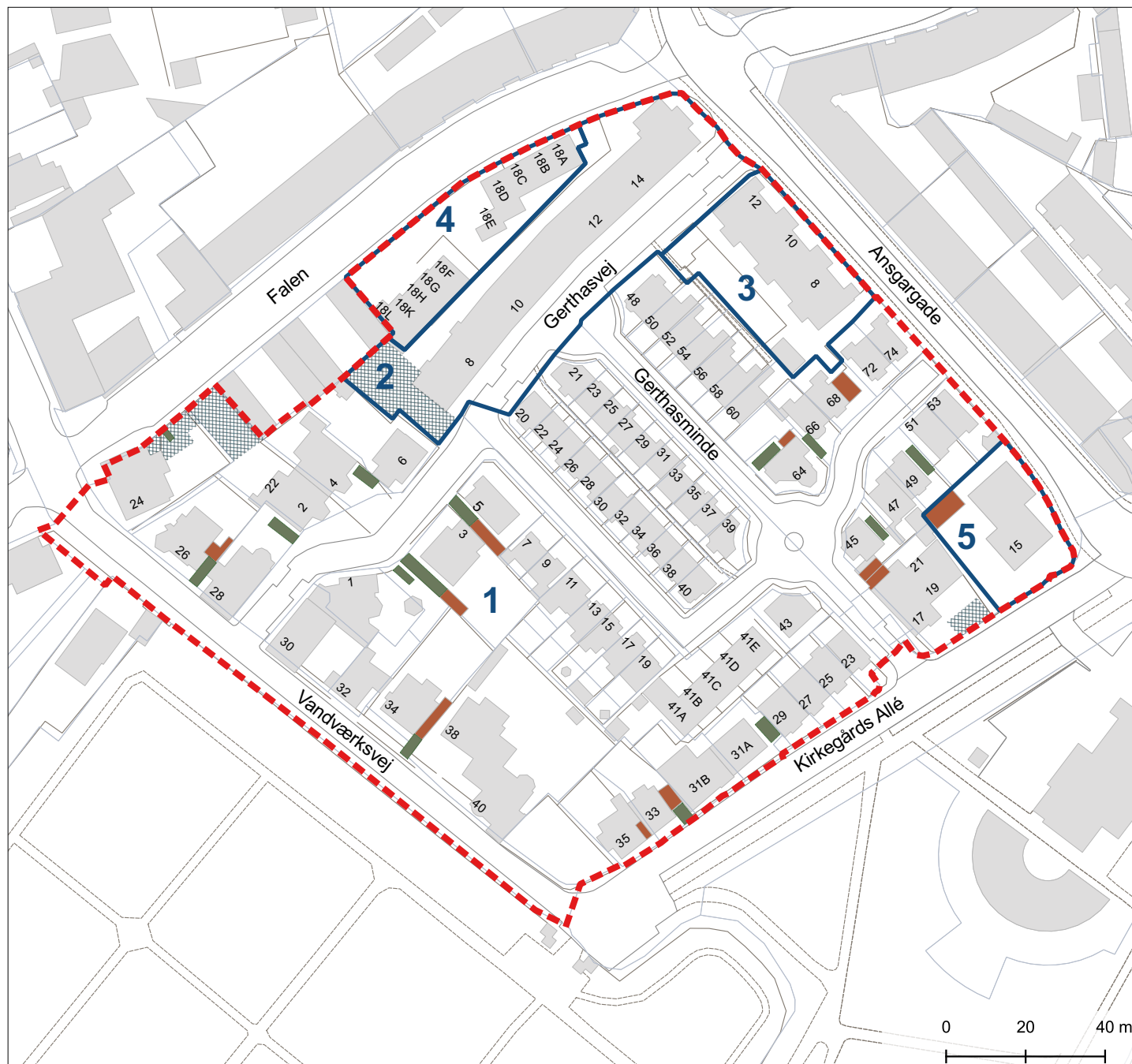
— Rabat bredde : 50 - 60 cm

— Rabat bredde : 70 - 80 cm

— Rabat bredde : 100 - 120 cm

Kortbilag 5 til lokalplan nr. 0-1017

Parkering



----- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder



Parkeringsarealer



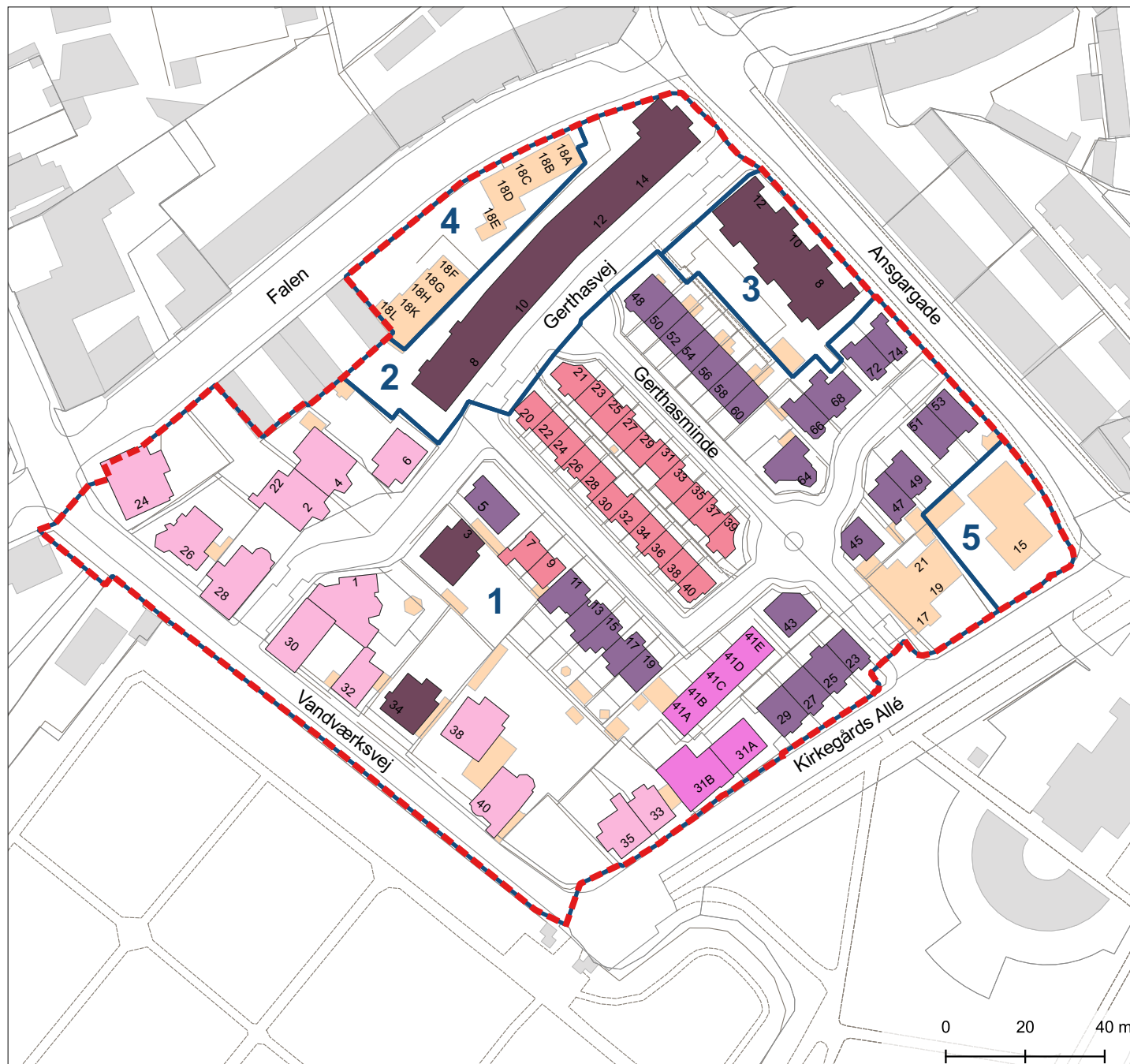
Eksisterende garager -
nogle er indbygget i bebyggelsen



Plads til en indkørsel med
holdeplads uden at det vil
ødelægge forhavspræget

Kortbilag 6 til lokalplan nr. 0-1017

Opførelsesår



--- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder



Ombyggede bygninger fra gartneriet



Bygninger 1912 - 1917



Bygninger 1923 - 1924



Bygninger 1929 - 1935



Bygninger 1936 - 1938

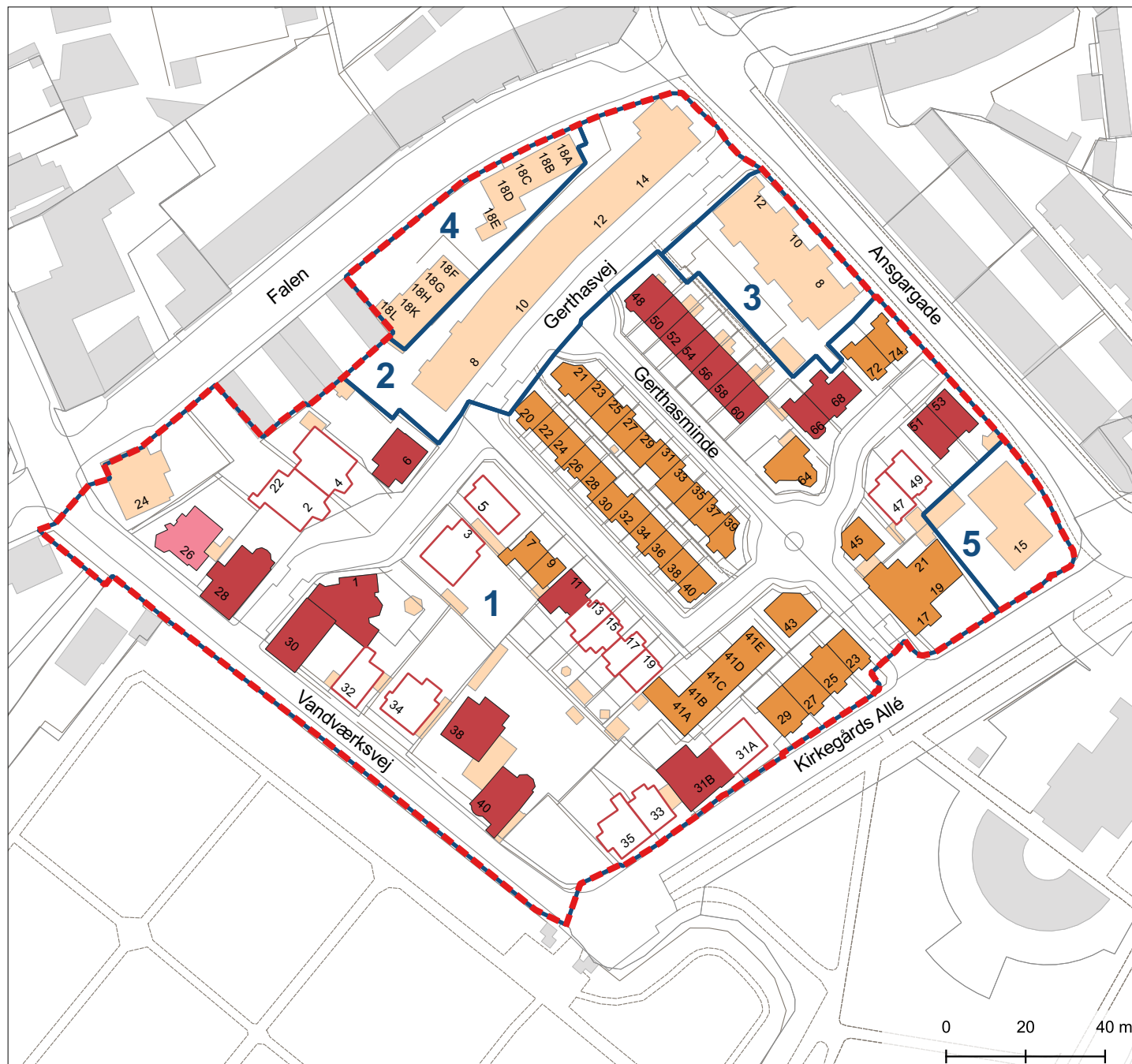
By- og Kulturförvaltningen

22.03.2021

Byudvikling

Kortbilag 7 til lokalplan nr. 0-1017

Farvesætning af murværk



--- Grænse for lokalplanens område

□ Hvid

□ Gammelrosa

1-5 Delområder

■ Engelskrød / italienskrød

■ Nuancer af gul okker

By- og Kulturforvaltningen

22.03.2021

Byudvikling

Kortbilag 8 til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger

*Gerthasvej 2, 4 og 6**Gerthasvej 5 og 3**Vandværksvej 28 og Gerthasvej 2**Vandværksvej 26 og 28*

Kortbilag 8b til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger

*Vandværksvej 30-34**Vandværksvej 40-42**Kirkegårds Allé 35-31**Kirkegårds Allé 31A - 23*

Kortbilag 8c til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger

*Gerthasminde 43 og 45, Kirkegårds Alle 17.**Ansgargade 4, Gerthasminde 51-45.**Gerthasminde 43 og 45, Kirkegårds Alle 23.**Gerthasminde 43 og 41*

Kortbilag 8d til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger

*Gerthasminde 40, 39 og 64**Gerthasminde 19-7**Gerthasminde 64-74**Gerthasminde 48-60*

Kortbilag 8e til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger

*Gerhasminde 39-27**Gerhasminde 48, 21 og 20**Gerhasminde 35-21**Gerhasminde 20-32*

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

Bilag 2 - Kortbilag 2 - Fremtidige forhold

Bilag 3 - Kortbilag 3 - Grønne værdier

Bilag 4 - Kortbilag 4 - Vejrabatter

Bilag 5 - Kortbilag 5 - Parkering

Bilag 6 - Kortbilag 6 - Opførelsesår

Bilag 7 - Kortbilag 7 - Farvesætning af murværk

Bilag 8 - Kortbilag 8a - Facadetegninger

Bilag 9 - Kortbilag 8b - Facadetegninger

Bilag 10 - Kortbilag 8c - Facadetegninger

Bilag 11 - Kortbilag 8d - Facadetegninger

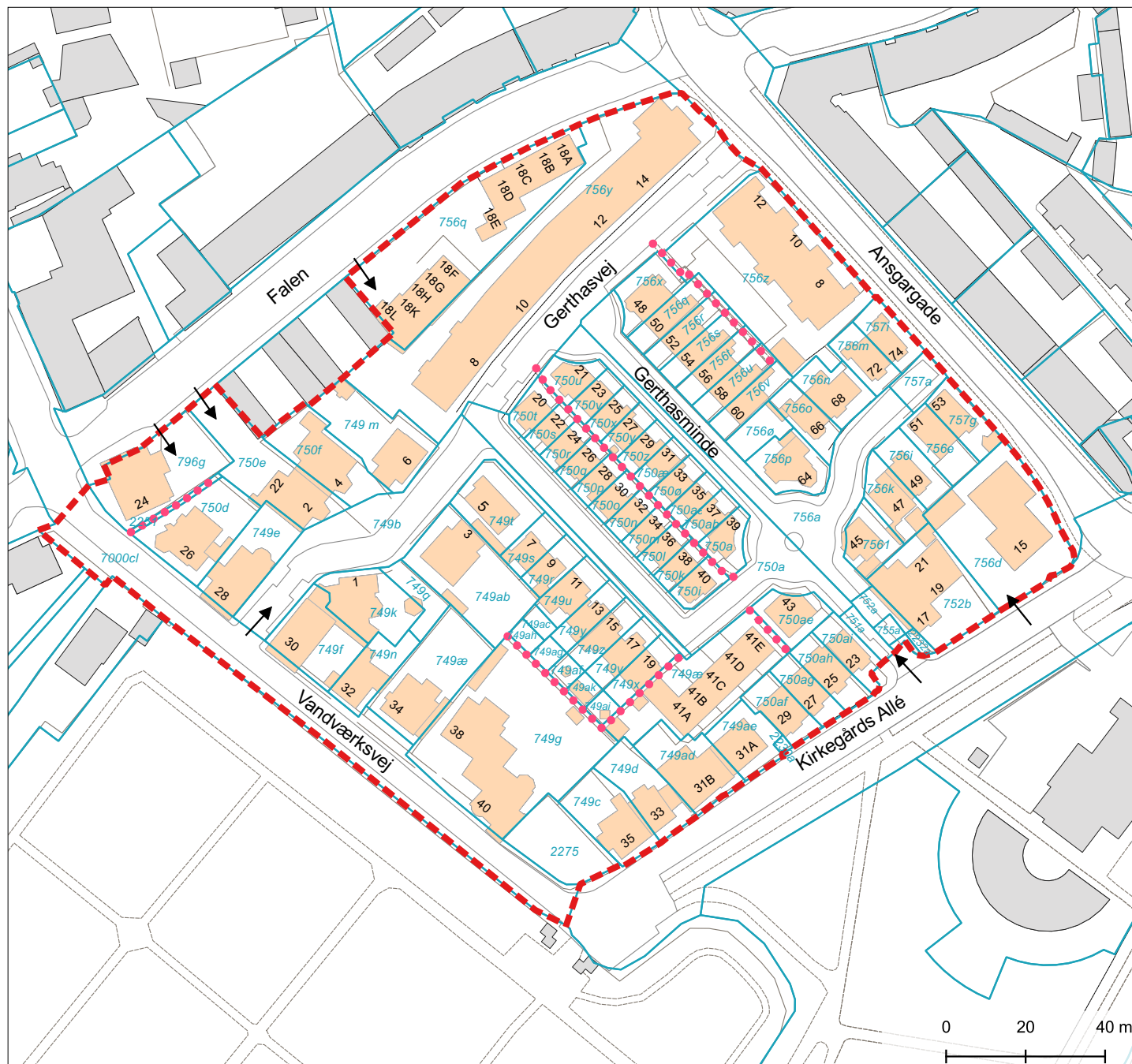
Bilag 12 - Kortbilag 8e - Facadetegninger

Bilag 1

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 0-1017

Eksisterende forhold



----- Grænse for lokalplanens område

← Vejadgang

— Matrikelskel

■ Eksisterende bebyggelse

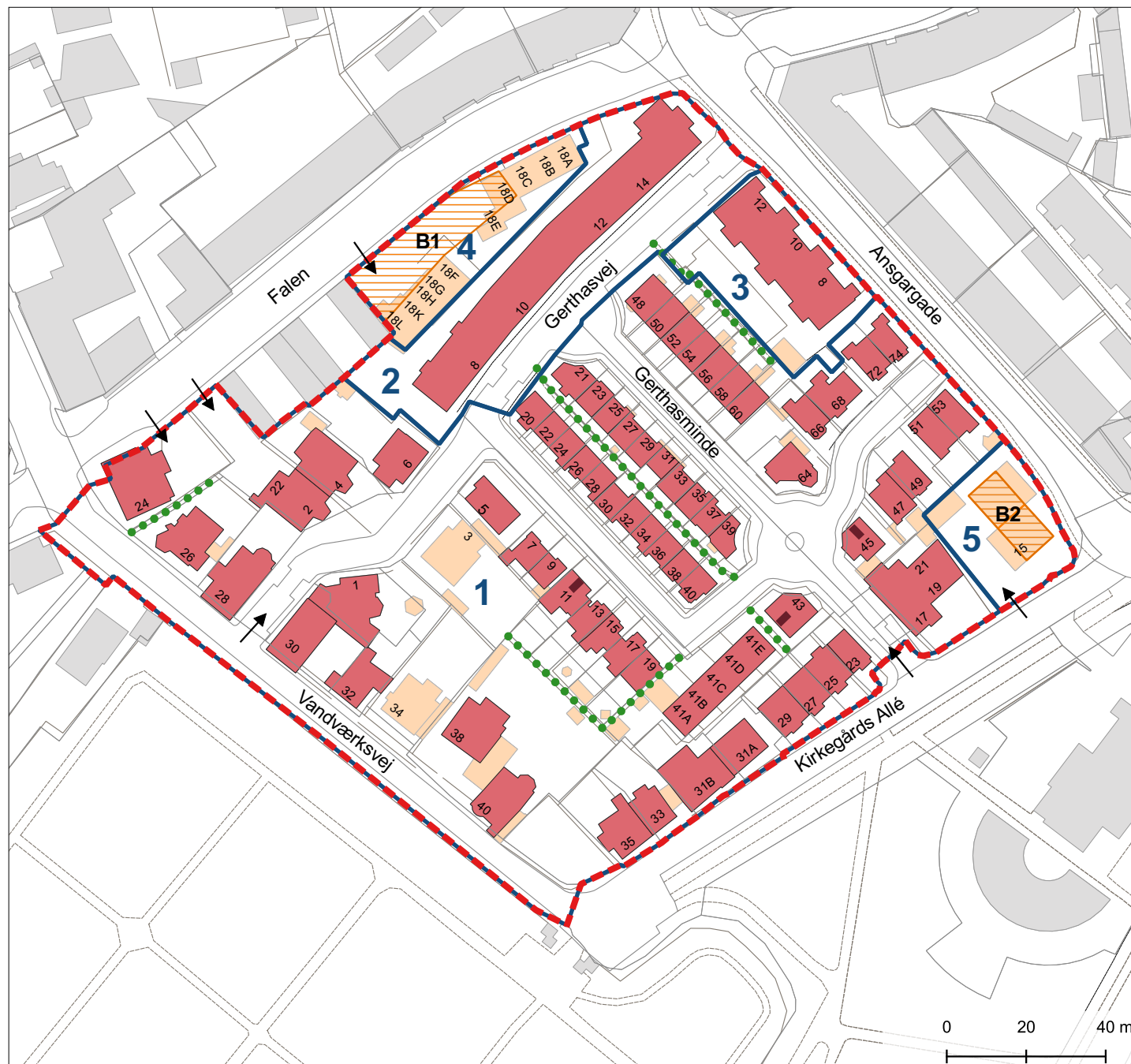
..... Stiforbindelse

Bilag 2

Kortbilag 2 - Fremtidige forhold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 0-1017

Fremtidige forhold



----- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder

B1

Byggefelt i delområde 4 -
2 etager

B2

Byggefelt i delområde 5-
1,5 - 2,5 etager



Bevaringsværdig bebyggelse,
der ikke må nedrives eller
ombygges



Eventuelle nye kviste



Stier, der bevares



Vejadgang

Bilag 3

Kortbilag 3 - Grønne værdier

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0-1017

Grønne værdier



--- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder



Forhaver / kantzoner med grønt udtryk



Beplantede arealer på vej, der skal bevares



Kirkegård



Private træer, der skal bevares



Vejtræer, der skal bevares



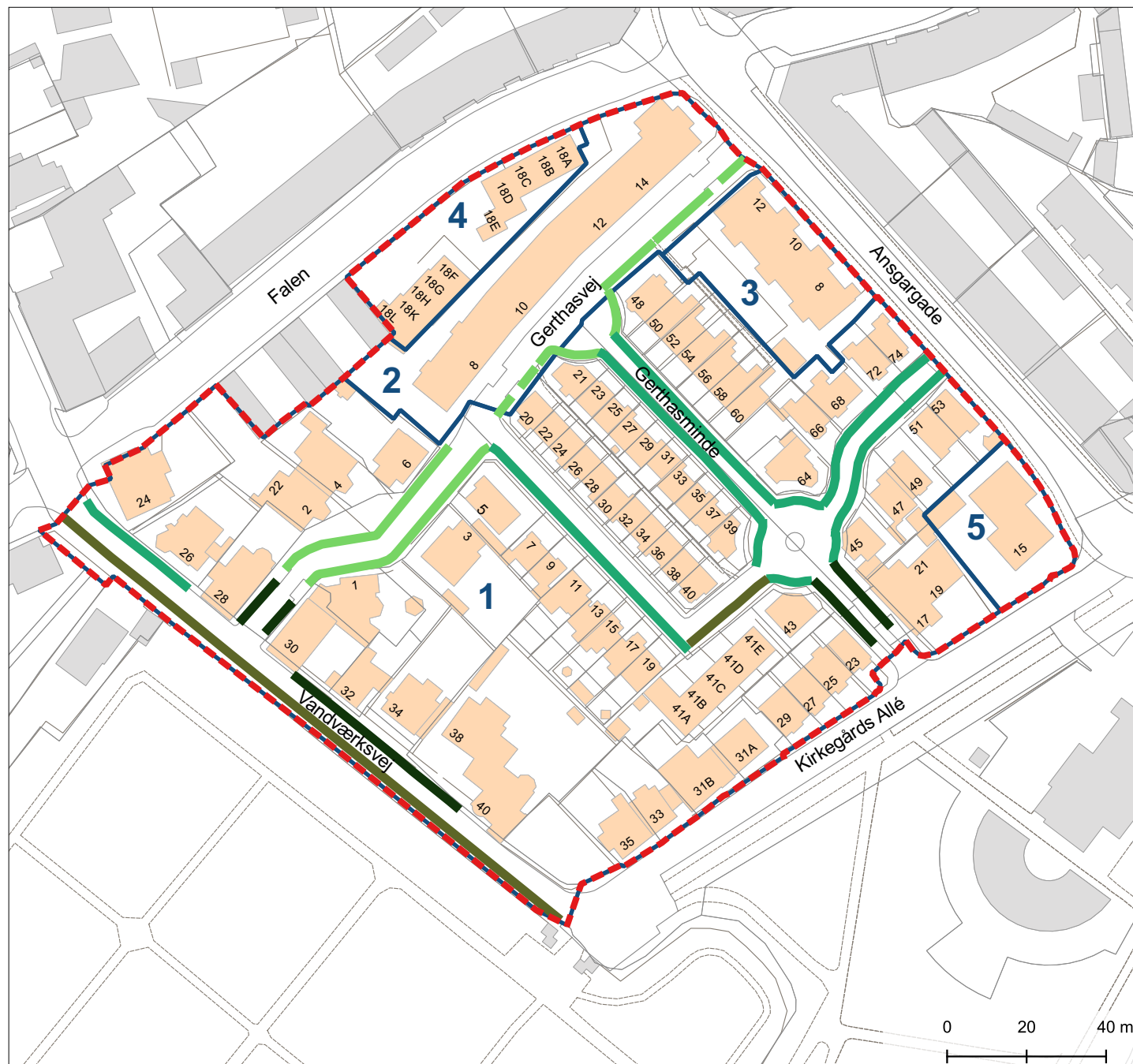
Eventuelle nye træer

Bilag 4

Kortbilag 4 - Vejrabatter

Kortbilag 4 til lokalplan nr. 0-1017

Vejrabatter



----- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder

———— Rabat bredde : 20 - 24 cm

———— Rabat bredde : 50 - 60 cm

———— Rabat bredde : 70 - 80 cm

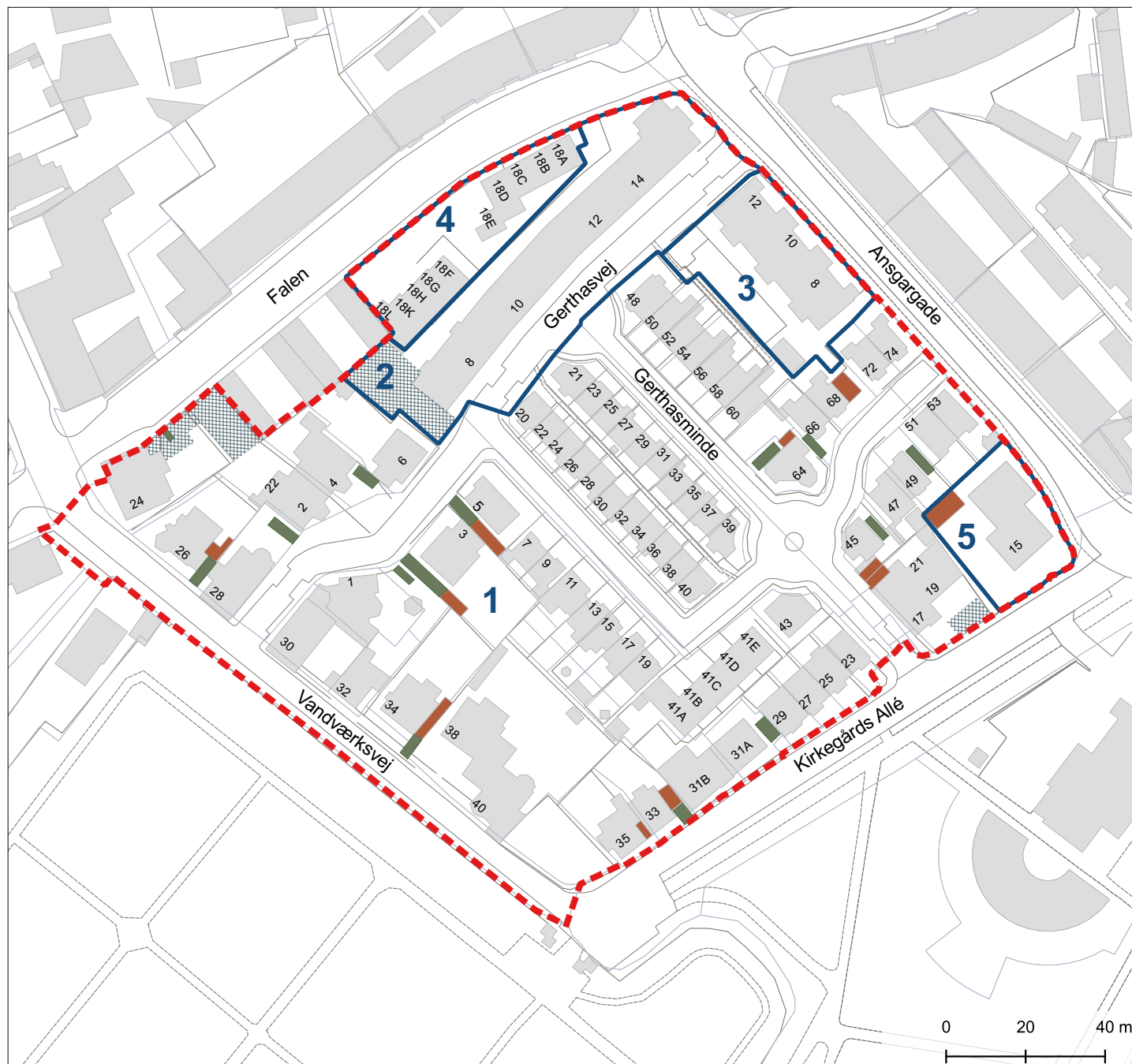
———— Rabat bredde : 100 - 120 cm

Bilag 5

Kortbilag 5 - Parkering

Kortbilag 5 til lokalplan nr. 0-1017

Parkering



----- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder



Parkeringsarealer



Eksisterende garager -
nogle er indbygget i bebyggelsen



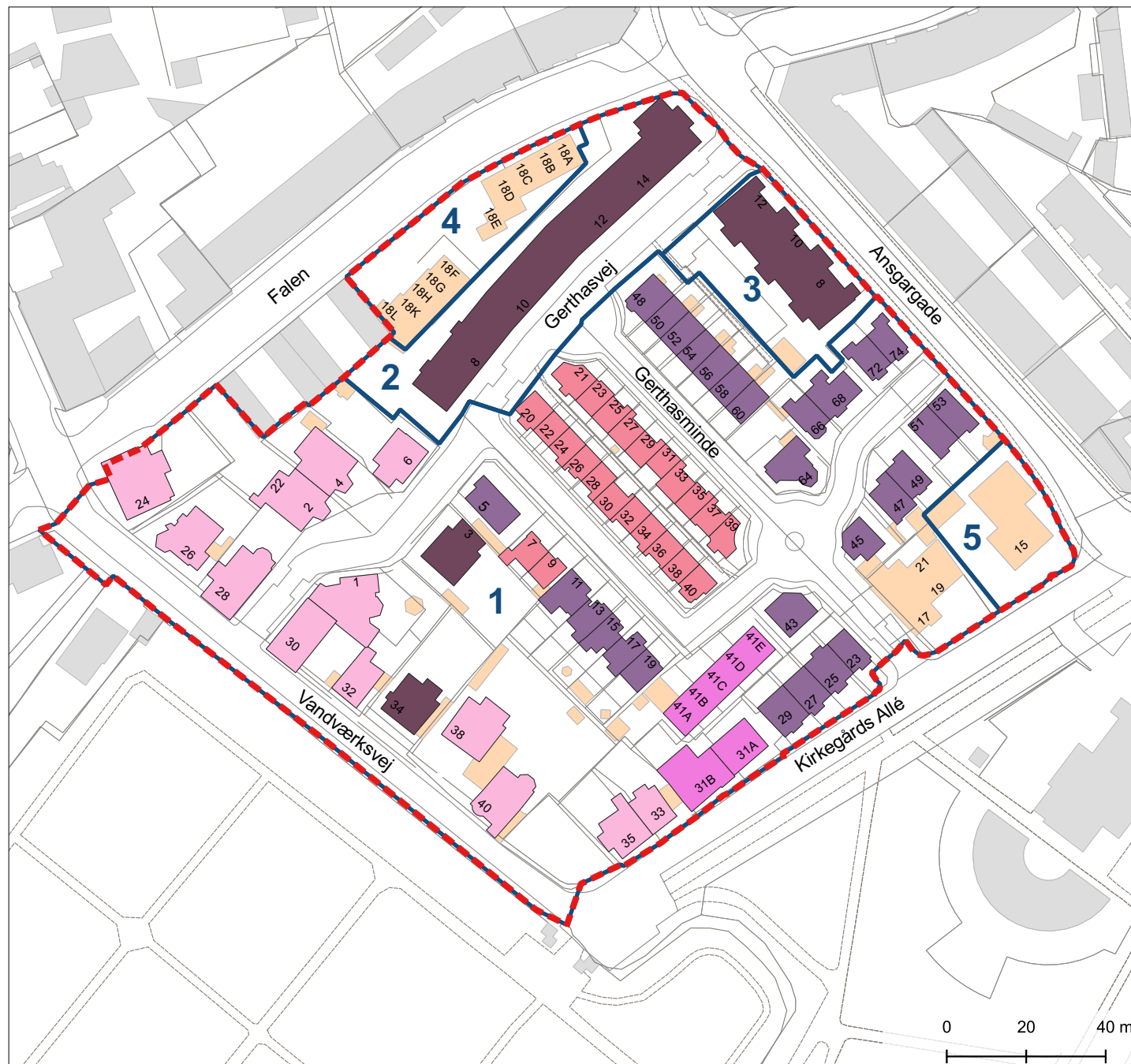
Plads til en indkørsel med
holdeplads uden at det vil
ødelægge forhavepræget

Bilag 6

Kortbilag 6 - Opførelsesår

Kortbilag 6 til lokalplan nr. 0-1017

Opførelsesår



--- Grænse for lokalplanens område

1-5

Delområder



Ombyggede bygninger fra gartneriet



Bygninger 1912 - 1917



Bygninger 1923 - 1924



Bygninger 1929 - 1935



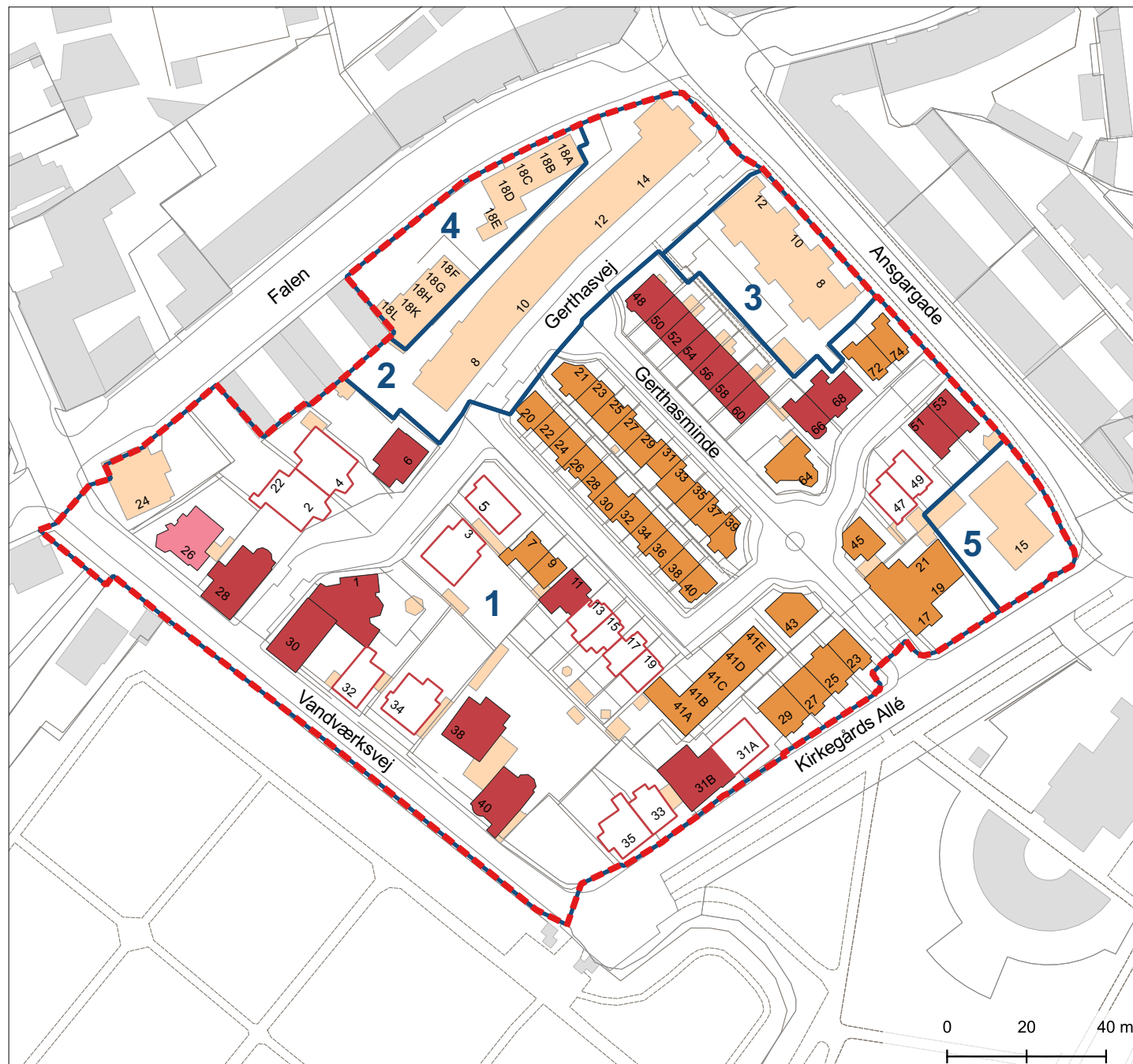
Bygninger 1936 - 1938

Bilag 7

Kortbilag 7 - Farvesætning af murværk

Kortbilag 7 til lokalplan nr. 0-1017

Farvesætning af murværk



----- Grænse for lokalplanens område

□ Hvid

□ Gammelrosa

1-5

Delområder

■ Engelskrød / italienskrød

■ Nuancer af gul okker

Bilag 8

Kortbilag 8a - Facadetegninger

Kortbilag 8 til lokalplan nr. 0-1017

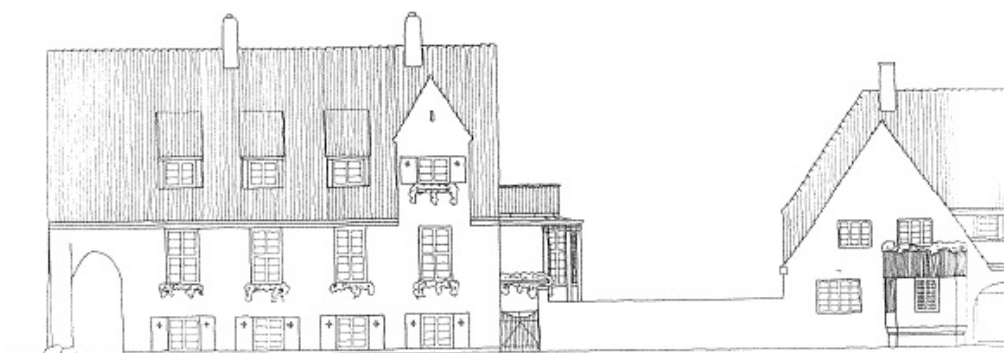
Facadetegninger



Gerthasvej 2, 4 og 6



Gerthasvej 5 og 3



Vandværksvej 28 og Gerthasvej 2



Vandværksvej 26 og 28

Bilag 9

Kortbilag 8b - Facadetegninger

Kortbilag 8b til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger



Vandværksvej 30-34



Vandværksvej 40-46



Kirkegårds Allé 35-31



Kirkegårds Allé 31A - 23

Bilag 10

Kortbilag 8c - Facadetegninger

Kortbilag 8c til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger



Gerthasminde 43 og 45, Kirkegårds Alle 17.



Ansgargade 4, Gerthasminde 51-45.



Gerthasminde 43 og 45, Kirkegårds Alle 23.



Gerthasminde 43 og 41

Bilag 11

Kortbilag 8d - Facadetegninger

Kortbilag 8d til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger



Gerthasminde 40, 39 og 64



Gerthasminde 19-7



Gerthasminde 64-74



Gerthasminde 48-60

Bilag 12

Kortbilag 8e - Facadetegninger

Kortbilag 8e til lokalplan nr. 0-1017

Facadetegninger



Gerhasminde 39-27



Gerhasminde 48, 21 og 20



Gerhasminde 35-21



Gerhasminde 20-32