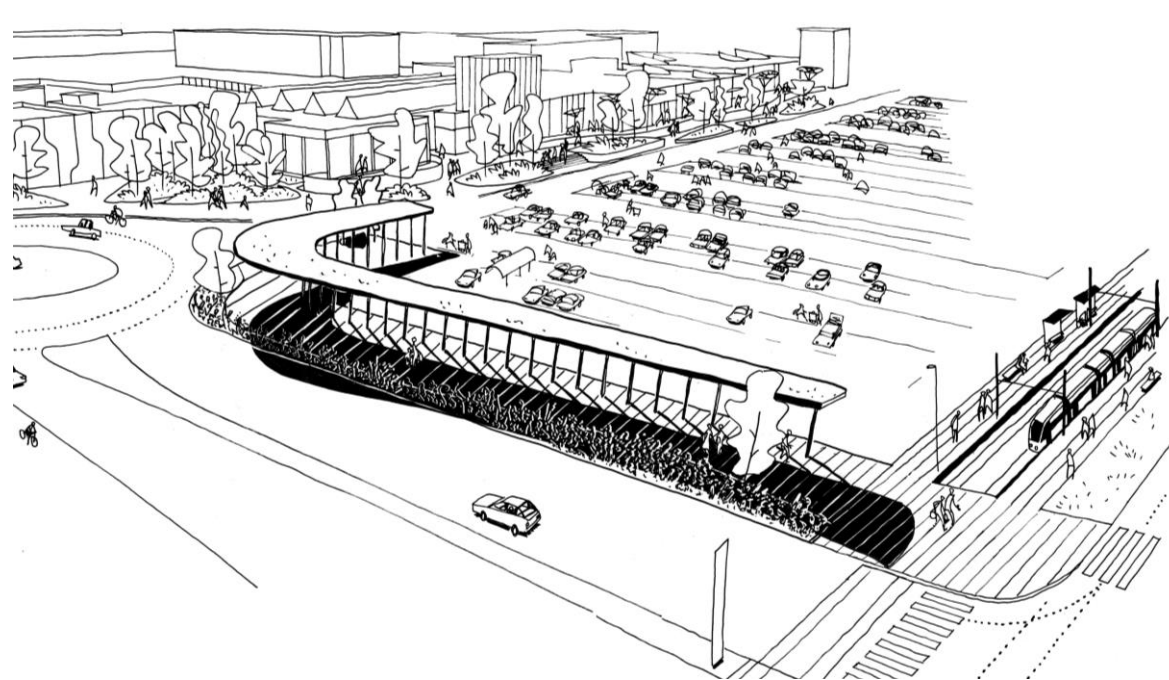


# Lokalplan 4-1047 Overdækket passage ved Rosengårdcentret

- Møde med Grundejerforeningen Ørbækhave



## Dagsorden

- Baggrund for og formål med projektet
- Hvorfor en ny lokalplan?
- Lokalplanens indhold
- Høringssvarets indhold
- Forslag til ændringer til lokalplanforslaget
- Videre proces

## Baggrund for og formål med projektet



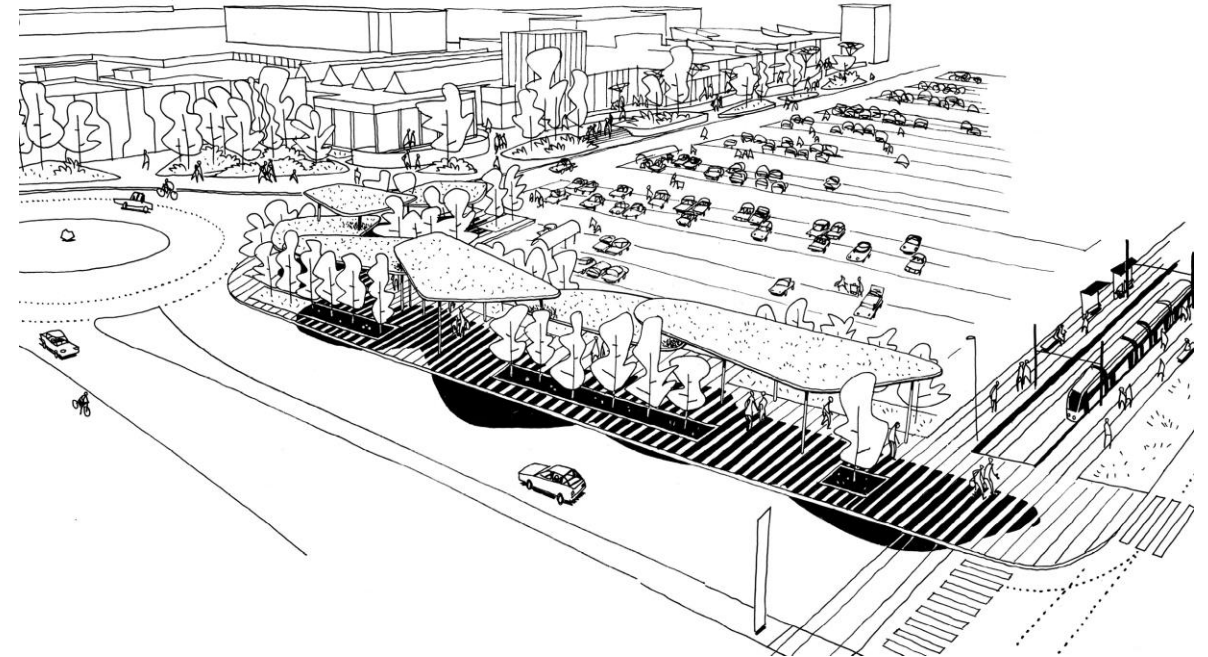
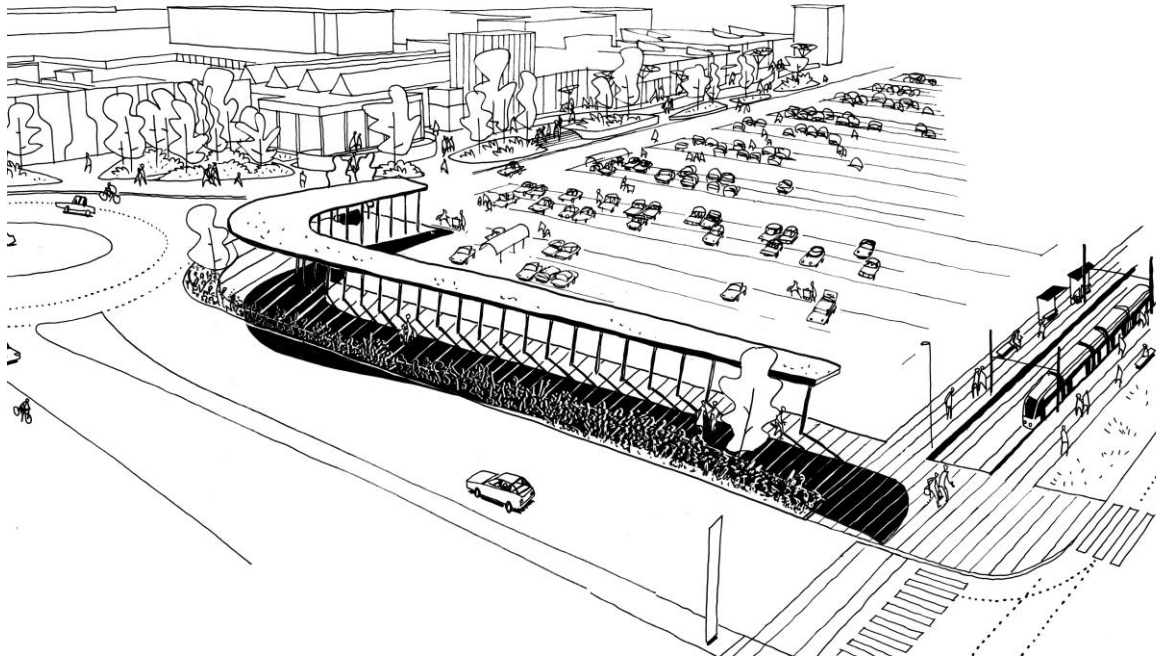
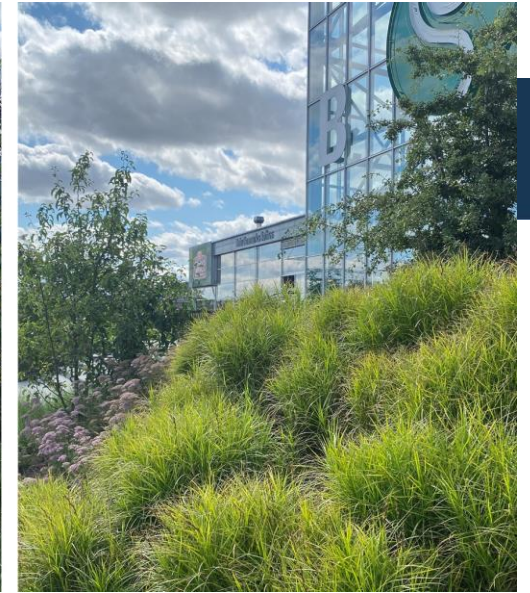


## Baggrund for og formål med projektet





## Baggrund for og formål med projektet

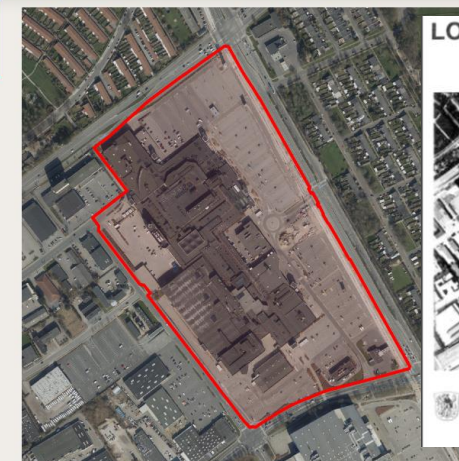




# Hvorfor en ny lokalplan?



Lokalplan nr. 4-451  
Rosengårdcentret (centerformål)



Lokalplan nr. 4-1047  
Overdækket passage ved  
Rosengårdcentret

Lokalplanens redegørelse  
Lokalplanens bestemmelser  
Lokalplanens kortbilag  
-----  
Kontakt  
Se indkomne høringsvar  
Klagevejledning  
Beskyttelse af persondata (GDPR)



## Forslag

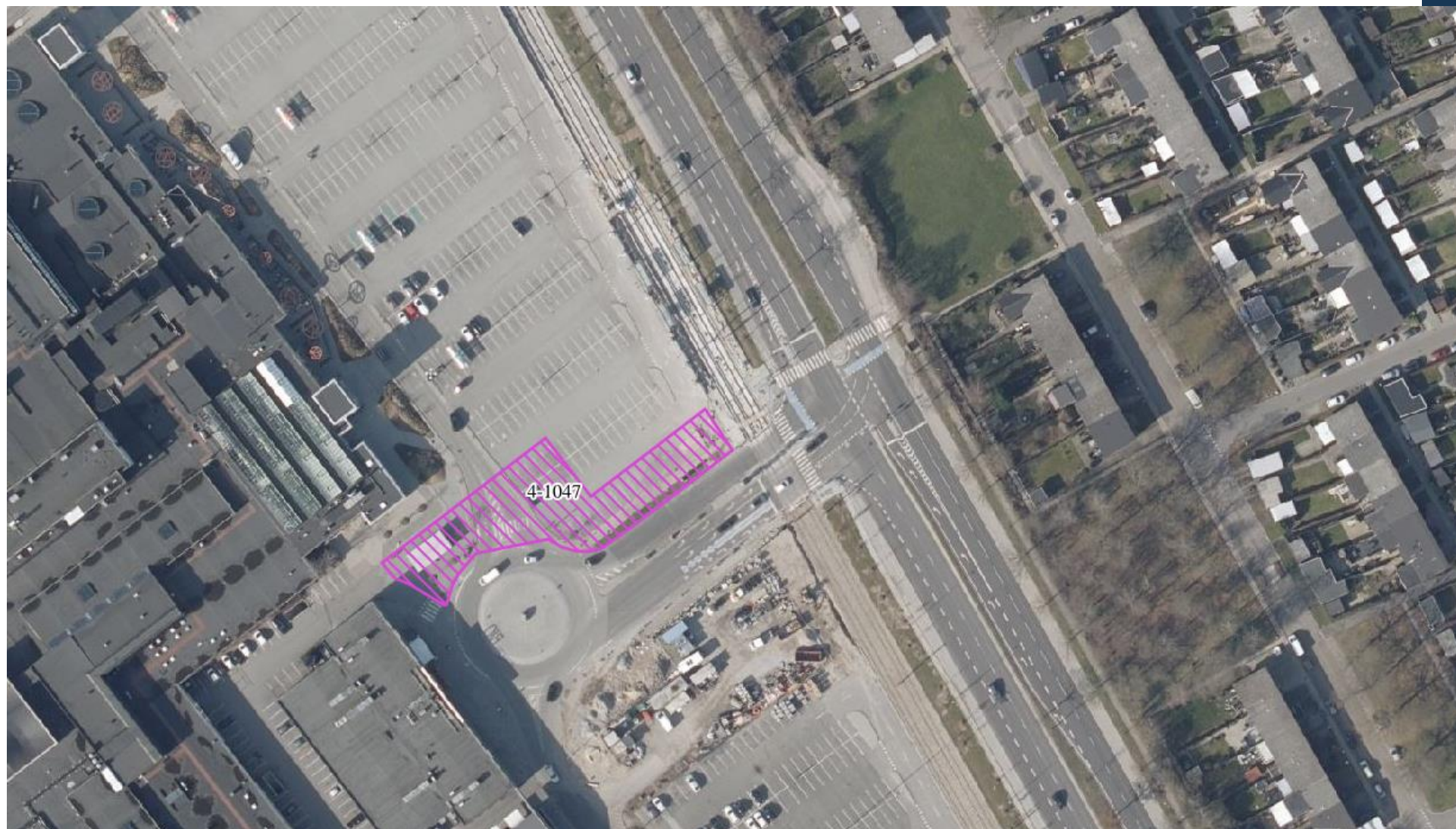
Forslaget blev vedtaget den 05.10.2021

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i  
perioden 05.10.2021 til 01.12.2021

Hvis du vil vide mere om det plansystem,  
som lokalplanen er en del af, så læs mere  
under [Om planlægning](#).



## Lokalplanens indhold



# Lokalplanens indhold

Lokalplan nr. 4-1047

Overdækket passage ved  
Rosengårdcentret

Lokalplanens redegørelse

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens kortbilag

-----

Kontakt

Se indkomne høringssvar

Klagevejledning

Beskyttelse af persondata (GDPR)



Forslag

 Hent PDF

Forslaget blev vedtaget den 05.10.2021

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i  
perioden 05.10.2021 til 01.12.2021

Hvis du vil vide mere om det plansystem,  
som lokalplanen er en del af, så læs mere  
under [Om planlægning](#).

<https://odense.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/lokalplanid/1255/35655>



# Høringssvarets indhold

- Bygningshøjde
- Belysning
- Skærme
- Affald



23. november 2021  
J.nr.: 112-4154  
Advokat Ulrik Lefevre



## HØRINGSSVAR

Jeg skal på vegne af Grundejerforeningen Ørbækhave indgive følgende høringssvar for lokalplanforslag 4-1047 "Overdækket passage ved Rosengårdscenteret".

Grundejerforeningen Ørbækhave er grundejerforening for de 204 boliger, som består i Ørbækhave området. Ørbækhave ligger lige overfor Rosengårdscenteret. Ørbækhave Grundejerforening finder, at lokalplansforslaget ikke i tilstrækkelig grad varetager hensyn til boligområdet.

### Bygningshøjde

En bygningshøjde på 5 meter forekommer uforholdsmæssigt højt, når der ses på, at bebyggelsen i byggefelt B1 blot skal fungere som en overdækket fodgængerpassage og cykelparkering på strækningen mellem letbanens station og Rosengårdscenteret.

Letbanestationen har et relativt let og enkelt designmæssig udtryk med sine overdækkede venteområder og uoverdækkede bænke. Der vil således være en højdeforskel på hen ved 2,5 meter mellem letbanestationens overdækkede venteområde og den fodgængerpassage og cykelparkering, som kan etableres med op til 5 meters højde.



## Bygningshøjde

### Fra høringssvaret:

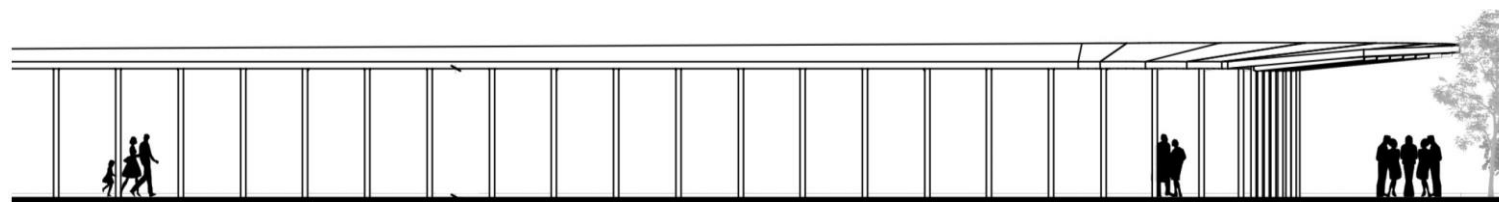
- En bygningshøjde på 5 meter forekommer uforholdsmæssigt højt, når der ses på, at bebyggelsen i byggefelt B1 blot skal fungere som en overdækket fodgængerpassage og cykelparkering på strækningen mellem letbanens station og Rosengårdscenteret. Grundejerforeningen foreslår en maksimal bygningshøjde på 3,5 m.

### Lokalplanens indhold:

- Bestemmelse 6.2 – Bebyggelsens højde:
  - Ny bebyggelse, halvtage, byrumskonstruktioner og lignende må etableres med en maksimal højde på 5 m.

### Ændringsforslag:

- Bygningshøjden reduceres til maksimalt 4 m. Herudover kan etableres beplantning.



Konstruktionshøjde forventes til 3,7-3,8 m



# Belysning

## Fra høringssvaret:

- Lokalplanen indeholder kun få vilkår om lysforhold, og disse findes utilstrækkelige.
- ...det forventes, at der sker en væsentlig fremrykning og forøgelse af belysningsområdet.
- Boligområdet i Ørbækhave er allerede i dag påvirket og generet af belysningen fra Rosengårdscenteret, og af lys fra de biler, der besøger Rosengårdscenteret (forværret efter hæk er fjernet)
- Ligesom bygningshøjden, så bør lyspunkthøjden også reduceres... En lyspunkthøjde på 5 meter vil meget vel kunne forekomme generende for den nærmeste boligbebyggelse i Ørbækhave.
- Lokalplanforslaget angiver ikke nogen maksimal lysstyrke for området. Og lokalplanforslaget angiver ikke nogen krav om, at belysningen skal slukkes eller nedsættes væsentligt uden for centerets åbningstid.
- Der bør indsættes vilkår om, at den faste belysning af fodgængerforbindelsen ikke må virke generende for naboer



# Belysning

## Lokalplanens indhold:

- Bestemmelse 8.1 – Belysning
  - Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.
  - Belysning langs fodgængerforbindelser skal have en lyspunktshøjde på højst 5 meter.
  - Belysning må ikke blænde og al belysning skal udføres med en farvegengivelse på mindst Ra80.

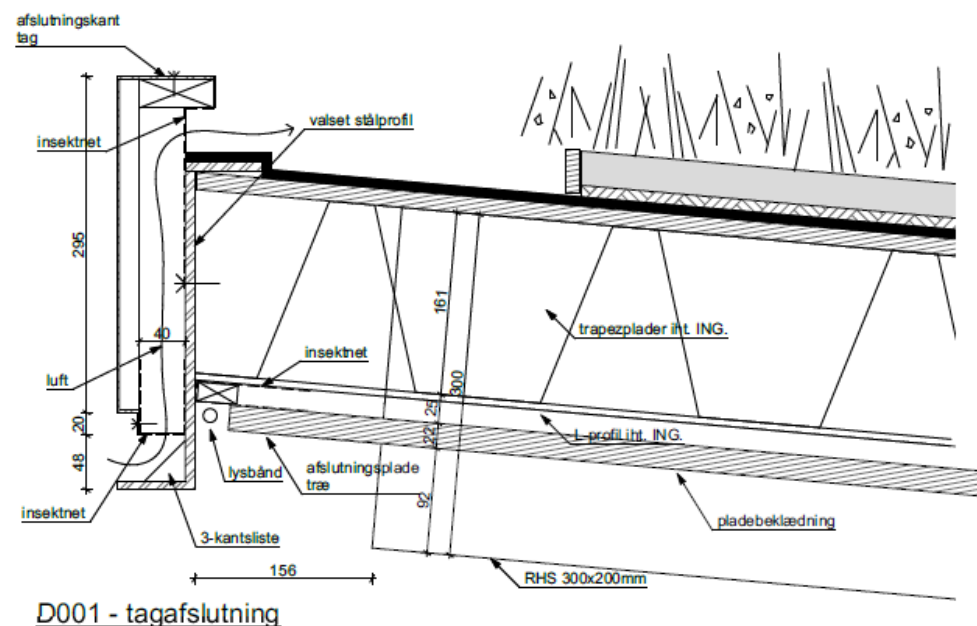
## Ændringsforslag:

### Supplerende bestemmelser:

- Belysning inden for lokalplanen må ikke være til gene for omgivelserne.
- Belysning i forbindelse med halvtage eller lign. byrumskonstruktioner, skal udformes som en integreret del af konstruktionen.
- Belysning af beplantning må kun etableres som uplights
- Belysningen skal have en farvegengivelse på mellem 1000 og 4000 K
  - En farvetemperatur på 1200K svarer til et stearinlys, 2700K svarer til en gammeldags glødepære. 4000K er et neutralt hvidt lys og 7000K er et koldt hvidt lys, svarende til lyset fra en let overskyet himmel.

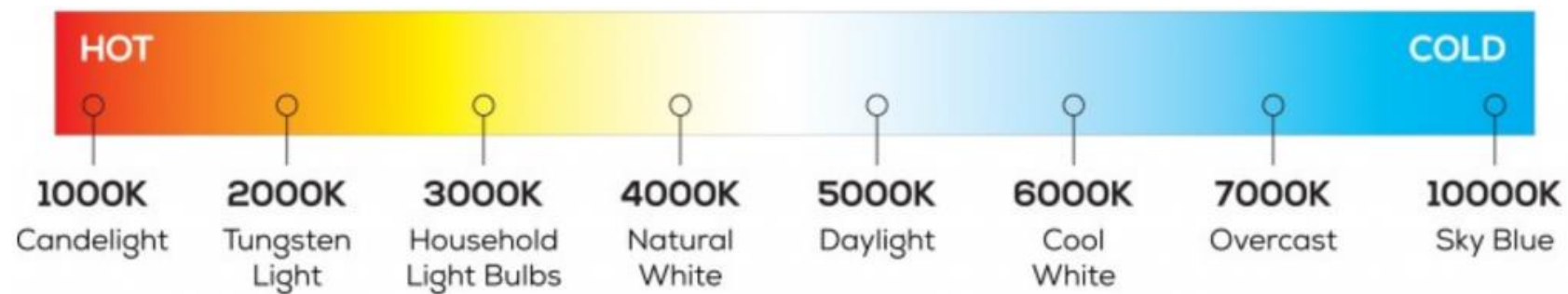
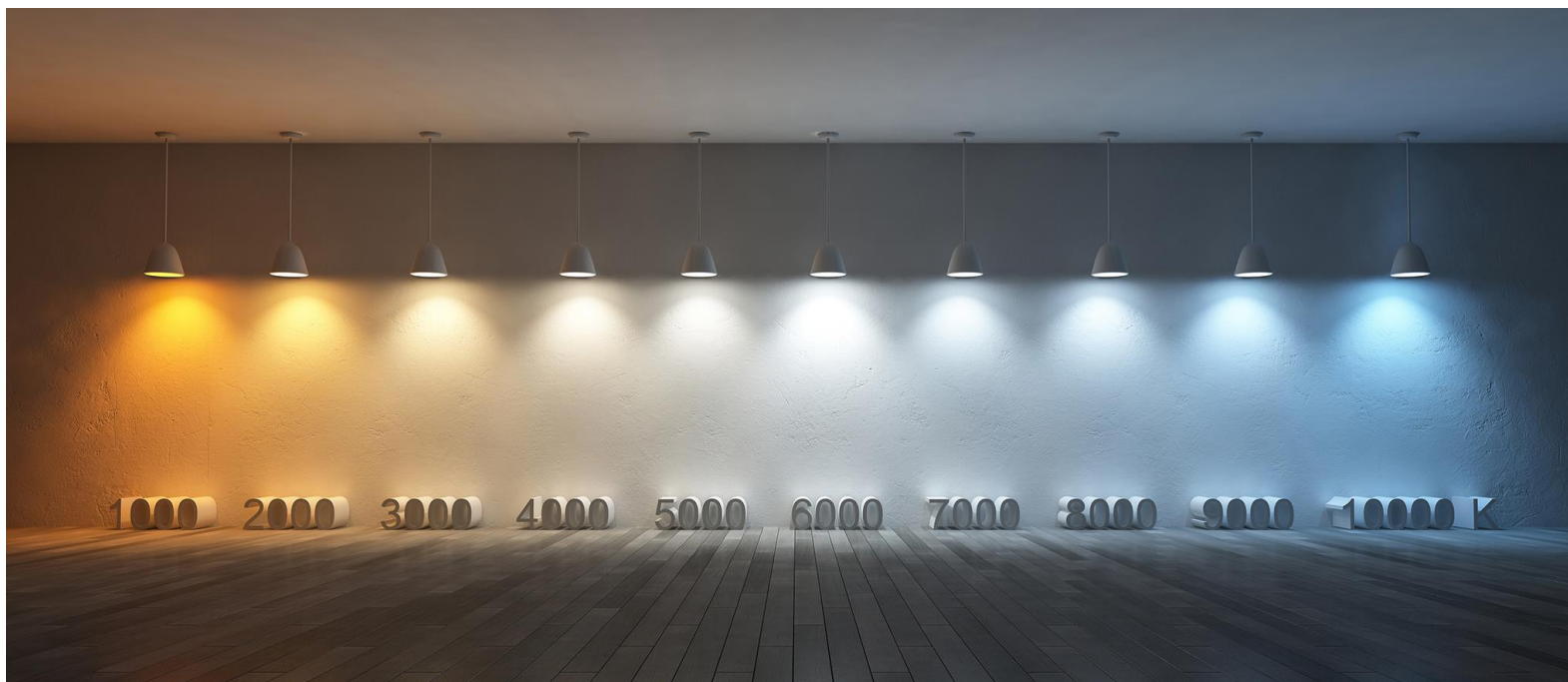


SE  
UNE





# Belysning



# Skærme

## Fra høringssvaret:

- Det foreslås derfor, at dette også reguleres i lokalplanen, og således at gene af naboer undgås.

## Lokalplanens indhold:

- Ingen bestemmelser

## Ændringsforslag:

- Ingen ændringer
- Ansøgninger om skærme reguleres særskilt.



# Skærme – forvaltningens administrationspraksis

Ved ønske om opsætning af LED-skærme skal der fremsendes ansøgning herom via Byg og Miljø (BOM).

Ansøgning skal indeholde følgende:

- En beskrivelse af skiltet, herunder materialer, teknologi, montering og formål.
- Visualisering
- Situationsplan med markering af skilt.
- Tegning af skiltet, der tydeligt viser dimensioner og udformning.
- Fuldmagt fra ejer af ejendommen.

Ansøgning vil blive vurderet individuelt og konkret særligt ift. evt. gældende lokalplaner med bestemmelser om LED-skærme samt byggelovens § 6 D, stk. 2, hvor følgende fremgår:

*Skiltning, lysinstallationer og lign må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.  
Kommunalbestyrelsen kan ved forbud eller påbud sikre opfyldelsen af 1. pkt.*

Det følger af bestemmelsen, at LED skærme og lyset herfra ikke må være gene for omgivelserne, herunder omkringliggende beboelse samt trafiksikkerhed mv. Disse forhold vil derfor indgå i vurderingen af en LED skærm og placeringen heraf.

Herudover har Odense Kommune vedtaget et restriktivt administrationsgrundlag vedrørende LED skærme.

Sager om LED skærme forelægges By- og Kulturudvalget til beslutning.

# Affald

## Fra høringssvaret:

- Det fremgår af lokalplanforslaget, at planlægningen ikke medfører ændringer i eksisterende affaldshåndtering. Hvilket må forstås sådan, at lokalplanforslaget ej heller stiller skærpede krav til affaldshåndtering.
- Ørbækhave har over årene oplevet stigende problemer med affald, der "flyder"
- Lokalplanforslaget bør derfor stille krav om en affaldshåndtering

## Lokalplanens indhold:

- Ingen bestemmelser

## Ændringsforslag:

- Der skal indenfor lokalplanområdet etableres affaldsbeholdere





## Videre proces

- Ændringsforslag indarbejdes i lokalplanforslag
- Lokalplanen indstilles til endelig vedtagelse
- Byggesagsbehandling på baggrund af lokalplan
- Projektet udføres