

[Spring til indhold](#)

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne omdanne Thomas B. Thriges Gade syd og Torvegade med tilstødende pladسدannelser fra firesporet gade med parkeringsområder til et nyt sammenhængende byområde.

Omdannelse af Thomas B. Thriges Gade

Byrådet vedtog den 23. april 2014 kommuneplantillæg nr. 5 med VVM med miljøvurdering og lokalplan nr. 0-732 omdannelse af Thomas B. Thriges Gade.

Vedtagelsen betyder, at der ikke må etableres forhold, der strider imod lokalplanen.

Lokalplanen er ændret i forhold til det forslag, der blev offentliggjort den 17. januar 2014.

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne omdanne Thomas B. Thriges Gade syd og Torvegade med tilstødende pladسدannelser fra firesporet gade med parkeringsområder til et nyt sammenhængende byområde.

Projektet, der ligger til grund for planlægningen, er resultatet af en arkitektkonkurrence, der fandt sted i 2011-2012.

Lokalplanen er udarbejdet sideløbende med et kommuneplantillæg med VVM-redegørelse.

Hovedindholdet i kommuneplantillægget omfatter mulighed for højhusbebyggelse, da her gives mulighed for opførelse af et højhus på op til 17 etager/66 m, hvilket er en ændring til Kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplantillægget udskiller desuden to nye rammeområder, der ændrer anvendelse fra centerområde til bolig/serviceområde.

Den sydlige del af området er fortsat udlagt til centerformål.

Byrådet kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne og udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Læs [lokalplanen](#)

Lokalplanen kan fås i BorgerServiceCenter, Skulkenborg 1, Odense.

[Kommuneplantillæg](#) er indarbejdet i den digitale kommuneplan, se www.odense.dk/kommuneplan

Klagemulighed

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan skriftligt klage inden 4 uger, altså inden 4. juni 2014.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder, altså inden 7. november 2014.

Se nærmere i [klagevejledningen](#)

Plan og Byg

PLAN OG BYG - BYPLAN

OPD. 07-05-2014

ODENSE KOMMUNE - FLAKHAVEN 2 - 5000 ODENSE C - TELEFON: 66 13 13 72 - FAX: 66 13 92 09 - CVR-NUMMER: 35209115

Klagevejledning til lokalplan og kommuneplantillæg

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage. Se hvad retlige spørgsmål er på www.odense/klagevejledning.

Klagen skal sendes til: Odense Kommune, Byplan, Odense Slot, Nørregade 36-38, 5000 Odense C, så vidt muligt til e-mail: pb.bkf@odense.dk.

Herefter videresender kommunen inden 3 uger efter klagefristens udløb klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med en udtalelse. Du får som klager tilsendt kopi af denne udtalelse med en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet.

Natur- og Miljøklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Klagegebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr.

Du modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra kommunen. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Gebyret tilbagebetales, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, du som klager får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis der er indledt forhandlinger med dig og/eller kommunen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at du som klager trækker din klage tilbage, eller du som klager i øvrigt trækker din klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at du som klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Klagefrist

Klagefristen er i denne sag 4. juni 2014.

Klagen skal være kommunen i hænde inden for normal kontortid den 4. juni 2014, også for klager, sendt pr. e-mail. Klagen har ikke opsættende virkning, hvilket vil sige, at et byggeri eller andet ikke stoppes, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer det.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have kommunens eller Natur- og Klagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er annonceret på kommunens hjemmeside, altså i dette tilfælde inden den 7. november 2014.

Du kan kontakte Byplan på adressen Nørregade 36-38, 5100 Odense C eller på e-mail Byplankontoret@odense.dk, hvis du har spørgsmål.

Lokalplan



ODENSE KOMMUNE

0-732

Omdannelse af Thomas B. Thriges Gade



Om planlægning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en juridisk bindende plan for et afgrænset område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan. Grundejere ved således, hvilke arbejder de må gennemføre, og hvilke arbejder de kan forvente, at naboen gennemfører.

Hvad er en rammelokalplan

I en rammelokalplan fastsættes de overordnede bestemmelser, oftest for et større område.

En rammelokalplan forudsættes fulgt op af op til flere mere detaljerede lokalplaner, før området kan udbygges.

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
udstyknings
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

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger. Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

Kortbilaget viser lokalplanens område.

Om planlægning	side 2
Om lokalplanen	side 4

REDEGØRELSE

Lokalplanens væsentlige formål og indhold	side 5
Lokalplanområdet	side 7
Formål og indhold	side 10
Vej, sti og parkering	side 11
Bebyggelse og friarealer	side 13
Forhold til anden planlægning	side 16
Miljøforhold	side 26
Tilladelser fra andre myndigheder	side 28
Frikommuneforsøg om midlertidige anvendelser i Byomdannelsesområder	side 29
Skyggediagrammer	side 32

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 37
2. Område og zonestatus	side 37
3. Anvendelse	side 37
4. Udstykning	side 38
5. Vej, sti og parkering	side 38
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 40
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 41
8. Bevaringsværdige bygninger og fortidsminder	side 42
9. Skiltning	side 42
10. Ubebyggede arealer	side 43
11. Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	side 46
12. Lokalplanens varige retsvirkninger	side 46
Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	side 47

Kortbilag 1—Eksisterende forhold

Kortbilag 2—Delområder, byggefelter, byrum

Kortbilag 3—Trafik

Kortbilag 4—Bevaringsværdier

Kortbilag 5—Illustrationsskitse

Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne omdanne Thomas B. Thriges Gade syd og Torvegade med tilstødende pladsdannelser fra fiersporet gade med parkeringsområder til et nyt sammenhængende byområde med parkeringskælder, bebyggelse, byrum og letbane.

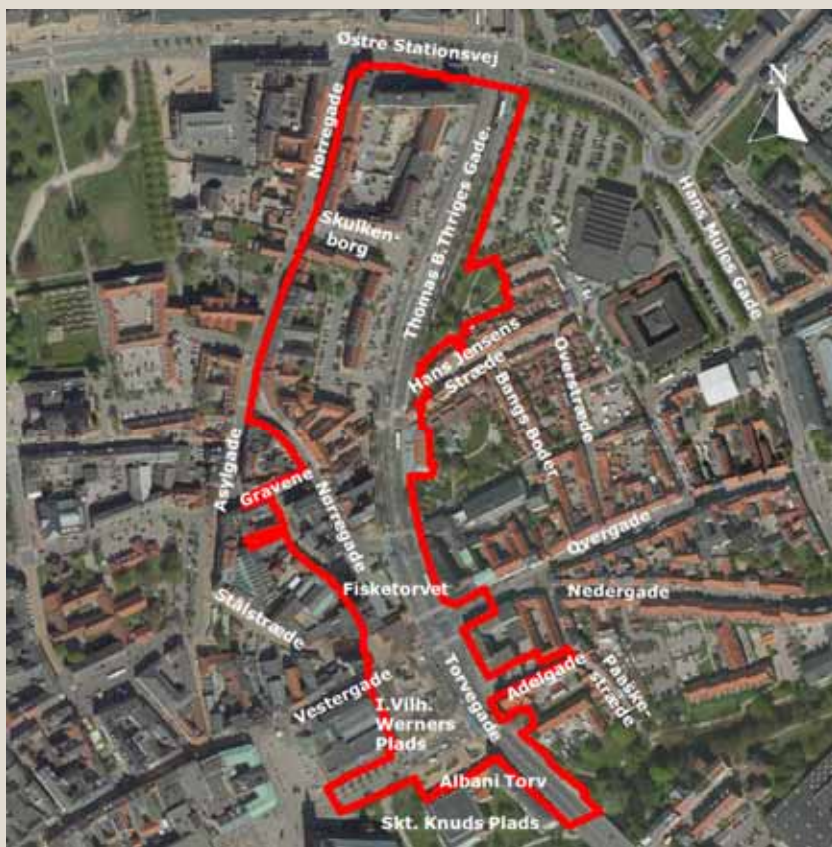
Projektet, der ligger til grund for planlægningen, er resultatet af en arkitektkonkurrence, der fandt sted i 2011-2012.

Lokalplanforslaget udarbejdes sideløbende med et kommuneplantillæg med VVM-vurdering. Lokalplanens hovedformål er at fastlægge de overordnede linjer for områdets udvikling. Lokalplanen fastlægger byggefeltet og byrum og giver mulighed for at etablere parkeringskælder under den centrale del af projektområdet. Byggeret til ny bebyggelse på den nuværende gade gives derimod først i efterfølgende lokalplaner.

Lokalplanen omfatter desuden en del af den eksisterende bebyggelse i Nørregade.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune



Oversigtskortet viser lokalplanens område

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold og lokalplanens forhold til anden planlægning.

I lokalplanens redegørelse skelnes mellem:

- *Vinderprojektet - resultatet af projektkonkurrencen i 2011/2012*
- *Projektområdet - en afgrænsning af projektet efter konkurrenceprojektets tilretning, se kort s. 6.*
- *Lokalplanområdet - der ud over projektområdet blandt andet omfatter Nørregade, se kort s. 4.*

Lokalplanens væsentligste formål og indhold

Lokalplanen for omdannelse af Thomas B. Thriges Gade er en rammelokalplan, der skal give mulighed for at:

- Etablere parkeringskælder med rampeadgang
- Etablere nye byrum
- Sikre bevaringsværdig bebyggelse i Nørregade

For omdannelsesområdet giver lokalplanen endvidere overordnede rammer for:

- Byggefelter til ny bebyggelse
- Anvendelse af ny bebyggelse
- Principper for højder og udformning af ny bebyggelse

For gennemførelse af ny bebyggelse på terræn i omdannelsesområdet skal der vedtages byggeretsgivende lokalplaner med specifikke bestemmelser for bebyggelsens omfang og udtryk.

Se en uddybning af formål og indhold s.10.

Baggrund

Thomas B. Thriges Gade blev anlagt i 1960'erne for at modernisere Odense trafikalt, så bilerne kunne komme hurtigt igennem bymidten til og fra havnen. I årtierne herefter har gaden udgjort såvel en trafikal som en mental barriere i Odense bymidte.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en indbudt, international projektkonkurrence, hvor et team bestående af Entasis, Grontmij, Sweco, SBS og Momentum blev udpeget som endelig vinder i foråret 2012.

Med omdannelsen af gaden sikres, at byrådets vision om en sammenhængende, levende og bæredygtig ny bydel kan udvikles med boliger, service, butikker, erhverv, letbane, parkeringsanlæg og byrum som de bærende elementer.

Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade er således et af de strategiske byudviklingsprojekter, som skal løfte bymidten og skabe sammenhæng, tæthed og byliv.

Redegørelse

Vinderprojektet indeholder bl.a.:

- Reetablering af de oprindelige øst-vestgående gadeforbindelser - med Vestergade/Overgade og Hans Jensens Stræde som de vigtigste
- Ny bebyggelse til boliger, kontorer, service og i mindre grad butikker, i form af et antal nye bebyggelser fra 1 til 17 etager, hver især skalamæssigt tilnærmet den eksisterende bebyggelse, som de ligger tæt på
- Et antal nye byrum til ophold og aktivitet
- En nord-sydgående letbanestrækning med to stoppesteder i projektområdet
- En nord-sydgående supercykelsti
- En parkeringskælder i hele projektområdets længde
- En udvidelse af Lotzes Have hen over eksisterende gade
- Bæredygtighedsinitiativer, der støtter op om en vision om en tæt, grøn by - bl.a. i form af begrønning af bygninger

Lotzes Have var således omfattet af projektkonkurrencen. Efterfølgende er det dog besluttet at gennemføre en selvstændig konkurrence for et Eventyrhus omfattende Lotzes Have, H. C. Andersens hus og Børnekulturhuset Fyrtøjet samt muligvis en del af udvidelsen af haven ud over den nuværende Thomas B. Thriges Gade. Selve Lotzes Have indgår derfor hverken i projektområdet eller lokalplanområdet, ud over den udvidelse af haven, som konkurrenceprojektet foreslår på en del af det nuværende vejareal.

Rammelokalplan

Lokalplanen er udformet som en rammelokalplan, der fastlægger de overordnede bestemmelser for lokalplanområdet, som det er vist på s. 4. Denne rammelokalplan fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for parkeringskælderen. Desuden indeholder den bestemmelser for byrum og bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse samt for opførelse af porthus i Nørregade.

Der gives ikke byggeretsgivende bestemmelser for ny bebyggelse på terræn indenfor afgrænsningen af den eksisterende gadestrækning med tilhørende parkeringsarealer forstået som Thomas B. Thriges Gade, Torvegade, Fisketorvet og I. Vilhelm Werners Plads. Rammelokalplanen skal derfor følges op af byggeretsgivende lokalplaner for disse områder. Disse lokalplaner vil blandt andet indeholde detaljerede bestemmelser om ny bebyggelses ydre fremtræden.



Projektområdets afgrænsning, se lokalplanens afgrænsning s.4



Illustrationsplan af Musik- og Teaterhuset

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er vist på luftfotoet side 4.

Lokalplanområdet omfatter ud over projektområdet med de eksisterende gader og pladser ved Thomas B. Thriges Gade, Torvegade, Albani Torv, Fisketorvet, Skulkenborg, Gravene og Adelgade også Rosengadeanlægget samt dele af Hans Jensens Stræde, Overgade, Nørregade, Vestergade og Stålstæde og noget af den tilstødende bebyggelse især omkring Nørregade.

Børnekulturhuset Fyrtøjet og Grafisk Værksted er omfattet af denne lokalplan for at kunne ophæve lokalplan nr. 2-496, der i dag kun gælder for disse bygninger. Foruden projektområdet på Thomas B. Thriges Gade omfatter lokalplanen et område omkring Nørregade. Nørregade er i dag omfattet af en tidsvarende lokalplan og to byplanvedtægter, som ønskes ophævet med denne lokalplan og erstattet af bevaringsbestemmelser.

Selve projektområdet på Thomas B. Thriges Gade omfatter ca. 46.000 m² og strækker sig ca. 550 meter gennem den ældste del af bymidten, der kan dateres tilbage til middelalderen. Projektområdet går fra Odense Å i syd til Østre Stationsvej i nord. Se afgrænsning af selve projektområdet på luftfotoet på side 6.

Mod nordøst afgrænses lokalplanområdet af området for det kommende Musik- og Teaterhus. Musik- og Teaterhuset opføres med en af sine to hovedindgange ud mod den nuværende Thomas B. Thriges Gade.



Thomas B. Thriges Gade set fra Tigergården mod syd



Ventende cyklister ved krydset Vestergade/Overgade



Thomas B. Thriges Gade - overgangen ved Hans Jensens Stræde



Illustration af Musik- og Teaterhuset set fra Thomas B. Thriges Gade mod nord . Illustration v. C. F. Møller

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Odense bymidte og omfatter dele af den oprindelige bymidte fra middelalderen. Det er fortrinsvis stærkt trafikerede gade- og pladsarealer, der omdannes, herunder parkeringspladser, men også et lille parkanlæg ved Rosengade.

Den voldsomme omdannelse til trafik anlæg i 1960'erne har fjernet det meste af den synlige bebyggelse og bystruktur i området fra før gadegennembruddet.

Tilbage står dog på I. Vilhelm Werners Plads en ruin, som er resterne af en købmandsgård opført i 1420 i Overgade 3. Ruinen søges flyttet, så den indpasses bedst muligt i det nye byggeri.

Omkring gadeanlægget er bebyggelsen en blanding af gammel og nyere bebyggelse. I Overgade og Nørregade er det meste af bebyggelsen gammel og bevaringsværdig købstadsbebyggelse på smalle matrikler, mens bebyggelsen omkring selve gadegennembruddet for en stor del består af større bygninger fra 1960'erne og 1970'erne opført samtidig med at gaden blev færdig. Heriblandt findes byens eneste eksisterende højhus i den helt centrale by. Bagsiden af Odense Rådhus støder op til projektområdet og den katolske Kirke, Sct. Albani Kirke, har facade mod den sydlige del af området.

Den fredede Odense Å-dal afgrænser området mod syd. Selve åen er omkranset af parkarealer og stier og en del af byens ældste og vigtigste bebyggelse ligger i forbindelse med åen. Heriblandt Skt. Knuds Kirke, Odenses domkirke, der ligger vest for projektområdet og Odense Adelige Jomfrukloster, der ligger umiddelbart sydøst for projektområdet og har adgang herfra.

Foruden ådalen ligger den gamle apotekerhave, Lotzes Have, tæt ved projektområdet. Haven blev meget reduceret af gadegennembruddet i 60'erne. H.C. Andersens Hus og Børnekulturhuset Fyrtøjet har hovedadgang fra Lotzes Have. Lidt nord for dette område ligger et lille anlæg med plæne, træer og buske - i daglig tale kaldet Rosengadeanlægget.

På trods af gadens alt dominerende anvendelse til trafik og parkering fremstår området i sommerhalvåret meget grønt, da en mængde platantræer, der blev plantet efter gadegennembruddet, nu har vokset sig store.

Overgade og Vestergade er det mest centrale sted i området, idet denne øst-vestgående forbindelse var det oprindelige gadeforløb, som Odense er vokset op omkring. Dette sted ligger topografisk højt i området, og terrænet falder herfra mod åen, mens det falder mindre mærkbart mod nord.



Albanigade krydser ådalen. Kig til lokalplanområdet



Grønne kantzoner i Malmø



Begrønning af facade, fotos Entasis



Grønne tage og terrasser,
fotos Entasis



Tagterrasse til ophold, foto Entasis

Fremtidige forhold

Omdannelsen af gaden skal sikre, at området fremover bliver fri for gennemkørende biltrafik og i stedet bliver en del af en fortættet bymidte indeholdende både boliger og erhverv samt mange gode forbindelser og byrum for fodgængere og cyklister. Området skal fremstå urbant, men samtidigt være grønt, indbydende og udformet i en god menneskelig skala.

Bebyggelsen skal generelt opføres i et nutidigt formsprog med høj tæthed, og med høj kvalitet i arkitektur og materialer, detaljeringsgrad og stoflighed. Omkring de mest befærdede ruter for fodgængere og cyklister skal især bebyggelsens stueetager indeholde aktive og udadvendte funktioner på de vigtigste strækninger omkring Vestergade, Overgade og Nørregade i form af butikker eller caféer.

Området skønnes at kunne rumme ca. 340 boliger, men også mange kontor- og servicefunktioner.



Illustration fra projektkonkurrencen - ny bebyggelse ved Vestergade

Områdets tæthed og urbanitet suppleres af en vision om begrønning af området. Bebyggelsen skal have grønne tage og tagterrasser. Der arbejdes med tage med forskellig intensitet af begrønning alt efter anvendelse og bæreevne. Der arbejdes ligeledes med begrønning af facader svarende til min. 30 % af byggefelternes facadelængde i det enkelte delområde. Dette skal så vidt muligt foregå med planter, der plantes for foden af facaderne, men det er også muligt at arbejde med anden form for begrønning. Endelig arbejdes med kantzoner, der kan begrønnes, og der stilles krav til plantning af træer i byrummene.

Det store parkeringsanlæg skal have flere ind- og udkørsler fra både syd og nord, men skal udformes, således at det ikke indbyder til direkte gennemkørsel. Der skal regelmæssigt være

Redegørelse

opgange fra parkeringskælder til terræn. Selve kælderens skal udformes, så den virker tryk og indbydende for brugerne.

Der sikres adgang til eksisterende private parkeringsarealer i lokalplanområdet, blandt andet via Nørregade, hvor et hus kan nedrives og en ny portbygning opføres.

Odenses kommende letbane skal ligesom supercykelstien integreres i området, således at letbanens spor og perroner samt supercykelstiens belægning indpasses i projektet. En ensrettet citybusrute vil køre gennem den sydlige del af området ved Overgade/Vestergade og videre mod Skt. Knuds Plads.

Tilsammen lægger den underjordiske parkeringskælder og letbanens linjeføring en række begrænsninger for udformningen af byggefeltene på terræn. Byggefeltene placering og volumener ligger derfor relativt fast, når først parkeringskælderens er etableret.

I området skal der etableres en række nye byrum med varieret udformning og tilbud om aktivitet og ophold.



*Illustration fra projektkonkurrencen
- ny bebyggelse nær H. C. Andersen kvarteret*

Formål og indhold

Det er lokalplanens formål at

- Omdanne Thomas B. Thriges Gade fra trafikeret gade til et nyt byområde med parkeringskælder, nye pladser, fodgænger- og cykelforbindelser samt en letbanestrækning med to stoppesteder.

Se mere om letbane og supercykelsti på s. 11-12.

Service omfatter offentlige og private serviceformål. Det er fx skoler, institutioner, idrætsanlæg, kontorer, caféer og andre serviceerhverv, som ikke er til gene for omgivelserne.

- Sikre områdets fremtidige anvendelse til offentlige byrum, bolig- og servicefunktioner samt butikker
- Etablere parkeringskælder med adgang til ca. 800 pladser i området
- Fastlægge overordnede bestemmelser for byrum herunder beplantningen
- Fastlægge overordnede principper for begrønning af bygninger og byrum i form af krav til vækstvilkår for at sikre begrønning af facader og plantning af træer
- Fastlægge bestemmelser for bevaring og muligheder for ændringer i bebyggelsen i Nørregade
- Fastlægge principper for fremtidig bebyggelse i form af overordnede rammer for kommende bebyggelses omfang og placering

Det er dog hensigten først at detaljere bestemmelser for ny bebyggelses anvendelse og udtryk i projektområdet i opfølgende lokalplaner, herunder udformningen af grønne tage.

Vej, sti og parkering

Vejadgang og parkering

Lokalplanområdets store parkeringskælder vejbetjenes nord for Østre Stationsvej via eksisterende tunnelrampe i den nordlige del af Thomas B. Thriges Gade (udenfor lokalplanområdet), via rampe i Skulkenborg fra vest, via en sammenhæng med det kommende Musik- og Teaterhus' parkeringskælder fra øst og endeligt via rampe i Albanigade fra syd samt fra Skt. Knuds Kirkeplads fra sydvest via rampe under det sydligste byggefelt.

Der vil blive mulighed for at vende personbiler og afsætte passagerer til blandt andet områdets lægehuse i tilstødende gader.

Der er vejadgang til Musik- og Teaterhuset fra Hans Mules Gade, herfra er der vareindlevering til bygningen. Derudover kan tillades op til 8 årlige særtransporter til Musik- og Teaterhuset fra Thomas B. Thriges Gade. Særtransporterne kan køre på supercykelstien, men må ikke holde på denne. Særtransporterne må ske i tidsrummet 9.00-12.00. Varelevering til øvrige virksomheder, butikker mv. kan ske på samme vilkår som varelevering i gågaderne.

Kollektiv trafik

Området betjenes i dag af flere buslinjer og er beliggende nær banegården. I fremtiden vil den kommende letbane betjene området, ligesom der er planlagt en citybusrute gennem den sydlige del af området. Flere buslinjer vil passere på Østre Stationsvej nord for området og flere buslinjer vil få stoppe-

Redegørelse



Letbanens (den grå linje) og supercykelstiens forløb gennem byen

sted ved Hans Mules Gade øst for området.

Den kommende letbane vil gå gennem området i nord-sydgående retning og får to standsningssteder her, ét nær Musik- og Teaterhuset ved Skulkenborg og ét bliver banens mest centrale stop ved Overgade/Vestergade/Torvegade.

Lovgivning omkring letbanen

Der eksisterer ikke i dag retningslinjer eller lovgivning for gennemførelse af letbaner i tæt, urban sammenhæng. Denne lovgivning forventes først på plads senere. Lovgivningen kan få betydning for udformning af letbanens tracé gennem området ud over det, der er beskrevet i denne lokalplan.

Fodgængere og cyklister

Fodgængere og cyklister færdes frit i den største del af området. Enkelte pladser og haver kan dog helt eller delvist forbeholdes fodgængere. I parkeringskælderen færdes fodgængere ad en nord-sydgående forbindelse, hvorfra de primære opgange til terræn findes. På terræn findes en tilsvarende nord-sydgående fodgængerforbindelse langs letbanesporet.

En supercykelsti vil gå gennem området fra nord til syd og videre både via Albanigade og Skt. Knuds Kirke Plads. Desuden vil cyklister som minimum kunne færdes i øst-vestgående retning ved Overgade/Stålstræde, Albani Torv og ved Skulkenborg.

Tilgængelighed

Der sikres god tilgængelighed for alle. Invalideparkering for almindelige personbiler vil foregå i kælder, mens parkering for invalidebusser indrettes på terræn.



Letbane i byrum - foto Entasis

Vision for SuperCykelSti

I Odense er en SuperCykelSti en oplevelsesrig, effektiv, sikker og tryk cykelrute.

En SuperCykelSti tilgodeser mange forskellige behov, således at alle byens brugergrupper oplever, at det er en super god cykelsti for netop dem.

Hovedfokus er at skabe fremkommelighed, tryghed og variation i et samlet ruteforløb og på sigt i et større superstinetværk. Cyklisterne i Odense skal føle sig prioriterede og have de bedst mulige rammer for at komme trygt og godt frem gennem byen, og samtidig motiveres til at vælge cyklen oftere.

En SuperCykelSti inspirerer og inviterer Odenses borgere til at bruge stien ofte ved at tilbyde borgerne en let interaktion med byens herlighedsværdier og med byens øvrige brugere.



Illustration af glasbyggesten, Entasis



Albani Torv



Ny have ved Rosengade



Udvidelse af Lotzes Have,
Illustrationer ved Entasis - ikke målfaste



Illustration fra projektkonkurrencen - princip for sammenhæng mellem fodgængerforbindelse i kælder og på terræn

Bebyggelse og friarealer

Bebyggelsen får private friarealer i form af tagterrasser og altaner, mens alle pladser og haver på terræn bliver offentligt tilgængelige og offentligt ejet. Undtaget herfra kan være smalle, nærmere definerede kantzoner langs byggefeltene, der kan have semiprivat karakter. Dette fastlægges nærmere i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Områdets byrum skal indrettes til forskellig brug, invitere forskellige målgrupper og skal hver have en egen identitet. Nogle byrum skal indeholde aktivitet og bevægelse, andre skal have mere intim karakter. Bymidstens overordnede princip om belægninger af naturmaterialer som tegl eller granit på pladser og fodgængerarealer er med til at binde byens rum sammen, og princippet skal respekteres i de nye byrum.

Lokalplanen er relativ specifik i forhold til indretning af byrummene. Dette skyldes både et ønske om variation og fordi etableringen af parkeringskælderer binder såvel byggefeltet som beplantning i byrummene. Skal der vokse større træer, skal der derfor tages hensyn til dette allerede i projektering af kælderer.

En landskabelig bearbejdning på Albani Torv skal sikre bedre sammenhæng mellem byen og H. C. Andersen Haven.

Rosengadeanlægget, der er beliggende langs Thomas B. Thriges Gade ud for Rosengade, reduceres til en mindre have, således at den sydvestlige del af anlægget nedlægges, og i stedet etableres to bebyggelser her.

Ud for Lotzes Have bliver det til gengæld muligt at udvide haveanlægget, således at plæne og anden beplantning fortsætter over til de private matrikler ved Nørregade. Letbanen vil gå

Redegørelse

gennem denne del af parken med sporene i det grønne, i form af græs, trædebregner eller lignende. Der tages forbehold for, at konkurrencen for et nyt Eventyrhus kan omfatte udvidelsen af Lotzes Have.

Fisketorvet og en ny pladsdannelse nord for Skulkenborgs forlængelse mod Musik- og Teaterhuset indrettes som befæstede byrum med mulighed for ophold og gerne udeservering.

Der er gennemført skygge- og vindstudier for de primære byrum i området. Der er lagt vægt på at skabe gode opholds- og aktivitetsmuligheder, hvor der er sol og læ. Skyggediagrammerne ses s. 32-35.

Fortidsminder

Ruinen på I Vilhelm Werners Plads skal fortsat have en eksponeret placering i området. Lokalplanen muliggør, at den flyttes indenfor begrænset afstand og eventuelt sammenlægges med den ruin, der ligger under den nuværende vejbane. Lokalplanen udpeger ny mulig placering til de to ruiner. Kulturstyrelsen skal give den endelige tilladelse til flytning af ruinerne.

Delområder

Lokalplanen opdeles i en række delområder, A, B, C, D og E, der har hver sin karakter. Bebyggelsen, der kan opføres efter opfølgende lokalplanlægning, varierer meget i højde og volumen. Der forventes udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner for delområde A, B, C og D. Opdelingen i delområder, byggefelter og omtrentlige højder angives på kortbilag 2.

Delområde A er det sydligste delområde og omfatter en del af Albanigade, hvor rampe til parkeringskælder kan etableres, en ny plads på Albani Torv, samt et karréformet byggefelt på I. Vilhelm Werners Plads, hvor der kan opføres bebyggelse i 3-7 etager med friareal i midten på 2. sals niveau. I delområde A skal stueetagerne bruges til butikker, restauranter eller lignende publikumsorienterede funktioner. I byggefelt A ligger også ramper til p-kælder.

Delområde B omfatter et lille byggefelt til afslutning af facade-rækken i Nørregade og et større byggefelt mellem Torvegade og Fisketorvet, der blandt andet skal redefinere Fisketorvets oprindelige trekantede form. De to bebyggelser kan opføres i henholdsvis 4 etager og som en karréformet bebyggelse på 3-8 etager med et friareal på 1. sals niveau i midten.

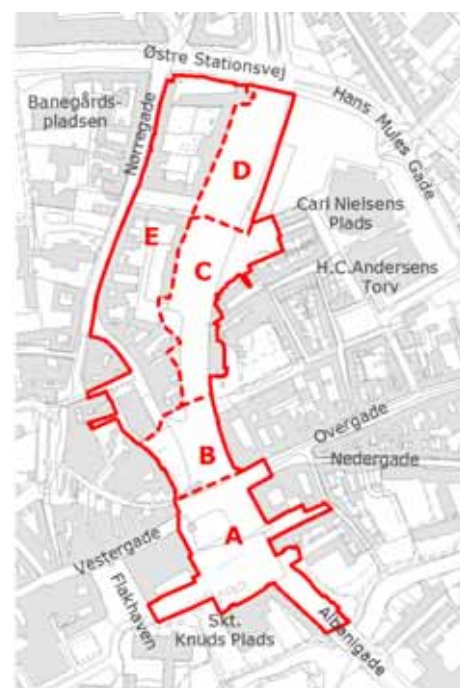
I delområde A og B må den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3.500 m², den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m². Der må i alt etableres 4.800 m² butikker i delområde A og B i forening. I delområde A kan butikkerne udføres som en torvehal.

Delområde C omfatter den nuværende Thomas B. Thriges Gade mellem Bangs Boder og Skulkenborg samt det nuværende Rosengadeanlæg. Her kan bygges en række mindre bebyggelser mellem 1 og 4 etager, lavest mod øst. I delområde C kan



Ruinen på I. Vilhelm Werners Plads

Publikumsorienterede funktioner er butikker, restauranter og lignende, som har åbne/transparente og indbydende facader med for eksempel vinduesudstillinger, der henvender sig direkte til de forbigående.



Lokalplanens delområder



Ekstensivt grønt tag,
Fotos ved Entasis



Intensivt grønt tag,
Fotos ved Entasis

opføres enkelte små butikker, i alt max 260 m² inklusiv det eksisterende butiksareal i Hans Jensens Stræde 18 (Grafisk Værksted), der ligger i delområdet.

Delområde D omfatter den nuværende Thomas B. Thriges Gade mellem Skulkenborg og Østre Stationsvej. Her vil kunne bygges max 7 bebyggelser mellem 4 og 17 etager - de højeste mod nord. Bebyggelsen kan anvendes til service, erhverv og boliger. Der kan ikke opføres butikker i delområde D.

Delområde E omfatter eksisterende bebyggelse ud til Skulkenborg, Nørregade, Gravene, Dansestræde og Fisketorvet. Den eksisterende bebyggelse i dette område skal i princippet bevares. Dette gælder især de mange bevaringsværdige og fredede bygninger i delområdet. Dog gives mulighed for en ny portbygning i Nørregade som erstatning for en ikke bevaringsværdig bygning. Porten skal give adgang til de bagvedliggende parkeringsarealer. Delområde E omfatter 3880 m² eksisterende butikker, butiksarealet kan udvides til 5000 m².

Affaldshåndtering

I lokalplanområdet ønskes en æstetisk god løsning, hvor indsamlingsmateriel til affald fra boliger og erhverv ikke er synligt i gaderummet. Indkast til affaldssystemet kan være synligt, men der ønskes ikke synlige mobile eller stationære affaldscontainere/holdere.

Genbrugscontainere til glas (glaskuber) vil dog kunne placeres synligt i gaderummet.

Tekniske anlæg

Tagflader på nye bygninger i byområdet skal, i det omfang de ikke bruges til tagterrasser eller solceller, udføres som grønne tage, der kan medvirke til opslugning og forsinkelse af regnvand. Der skelnes mellem ekstensive, semiintensive og intensive typer af grønne tage. Tekniske konstruktioner ovenpå tagene skal inddækkes og også udføres med grønne tage. Bestemmelser for udformning af tagene skal fremgå af de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

Transformerstationer skal indarbejdes i bebyggelsen, i parkeringskælderens eller indenfor byggefeltene.

Solceller kan etableres på tagflader, der ikke skal bruges til ophold, eller diskret indarbejdes på udvalgte facader. Ved etablering af solceller på facader eller tagflader, der er synlige fra offentligt tilgængelige arealer, skal disse tilpasses det arkitektoniske udtryk. Solcellerne skal således integreres i byggematerialet/fladen og tilpasses fladens former og kanter. Der skal vælges solceller med en farveholdning, der harmonerer med bebyggelsen og ikke virker spejlende ud over, hvad der er almindeligt for vinduesglas.

Redegørelse

Belysningsplan

Der skal sammen med projektering af de offentlige arealer udarbejdes en belysningsplan for det enkelte delområde. Belysningen skal generelt målrettes fodgængere og cyklister, være rumdannende og tryghedsskabende. Omkring indgange, letbanens stoppesteder og opgange fra parkeringskælder er det særligt vigtigt med en tryk og funktionel belysning.

Der kan etableres arkitektonisk belysning omkring ruinerne, således at de fremstår i en dæmpet, men formidrende belysning. Der kan etableres effektbelysning under træer, ved vandkunst eller andre elementer i det offentlige rum, der ønskes understreget.

I de enkelte byrum skal belysningen tilpasses den tiltænkte brug.

Ved grønne områder skal belysningen placeres lavt, for eksempel i form af pullertbelysning.

Ved letbanens linjeføring kan etableres ledelys i eller ved sporet, således at et løbende lys foran letbanetoget visuelt varsler, at toget kommer.

I den nord-sydgående fodgængerforbindelse, der ligger over parkeringskælders fodgængerforbindelse, skal der lægges glasbyggesten eller lignende, der sikrer et lille dagslysindtag til kælder og lyseffekt fra kælder til fortovet ovenover.

Al generel belysning skal have en god farvegengivelse på min Ra80. Belysning af bygninger må kun ske omkring indgange eller efter særlig tilladelse for at markere bygningen som pejlemærke eller lignende.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet dækker flere af kommuneplanens rammeområder, 0.C14, 0.C15, 0.C19, 0.C22, 0.C23, 0.C41, 0.F104. Projektet til omdannelse af Thomas B. Thriges Gade er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Der udarbejdes derfor kommuneplantillæg for de rammeområder, der dækker den kommende bebyggelse på gadeforløbet, mens de øvrige rammeområder, som lokalplanen dækker, ikke vil blive ændret.

Fra kommuneplanens rammeområde 0.C41 udskilles et nyt rammeområde 0.BS30 Thomas B. Thriges Gade.

Fra kommuneplanens rammeområde 0.C14 udskilles et nyt rammeområde 0.BS31 Thomas B. Thriges Gade.

Kommuneplanens rammeområde 0.F104 nedlægges og lægges til det nye område 0.BS31.



Lav belysning mod H. C. Andersen Haven ved Albani Torv



*Eksisterende rammer i kommuneplanen
Den prikkede linje markerer afgrænsningen af kommuneplantillægget*

Fra kommuneplanens område 0.C19 udskilles et mindre område og lægges til område 0.C22 Torvegade/Albani Torv/Fiske-torvet, hvis bestemmelser ændres.

Kommuneplanens rammeområde 0.C23 er omfattet af lokalplanen, men ændres ikke. Der planlægges heller ikke ny bebyggelse i dette rammeområde.

For område 0.BS30 gælder følgende:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til bolig-/serviceområde

Særlige bestemmelser

Ved nybyggeri skal det tilstræbes, at boligandelen mindst udgør 30 %. Der skal indrettes opholdsarealer med sol og læ til ny bebyggelse, om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse. Som kompensation for manglende opholdsarealer til boliger kan der etableres taghaver og altaner.

Der kan etableres caféer, restauranter og diverse private og offentlige serviceerhverv i området, herunder pengeinstitutter.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægningen tages særlige forholdsregler mod trafikstøjen fra nærliggende veje.

Bebyggelsesforhold

Max 100 % af det enkelte grundareal må bebygges over terræn. Kælderetager kan etableres frit indenfor rammeområdets afgrænsning. Området skal udbygges med en blanding af høj og lav bebyggelse fra 2 til 8 etager, højest mod nord. Bebyggelsen må opføres i en bygningshøjde på op til 26 m. En enkelt bygning nordligst i området må dog opføres som højhus med op til 17 etager og i en bygningshøjde på op til 66 m.

Højhuset kan opføres i op til 17 etager. Arkitekturen skal sikre, at bygningen fremstår som et slankt tårn i lyse materialer med variationer i facaderne. Eventuelle tekniske anlæg på tag skal indarbejdes i bygningen og i den samlede højde på 66 m.

For område 0.BS31 gælder følgende:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til bolig-/serviceområde.

Særlige bestemmelser

Ved nybyggeri skal det tilstræbes, at boligandelen mindst udgør 50 %. Der skal indrettes opholdsarealer med sol og læ til ny bebyggelse, om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse. Som kompensation for manglende opholdsarealer til boliger kan der etableres taghaver og altaner.

Der kan etableres caféer, restauranter og diverse private og



Fremtidige rammer i kommuneplanen
Den prikkede linje markerer afgrænsningen af kommuneplantillægget

Redegørelse

offentlige serviceerhverv i området, herunder pengeinstitutter. Der kan etableres enkelte udvalgswarebutikker på max 200 m² i alt. Det samlede areal for butikker i området må ikke overstige 260 m².

I forbindelse med lokalplanlægningen skal der tages forholdsregler med henblik på at minimere indbliksgener mod den lave bebyggelse i H. C. Andersens Kvarteret.

Bebyggelsesforhold

Max 100 % af det enkelte grundareal må bebygges over terræn. Kælderetager kan etableres frit indenfor rammeområdets afgrænsning. Området skal udbygges med en bebyggelse, der varierer fra 1 til 4 etager, lavest mod øst. Bebyggelsen må opføres i en bygningshøjde på op til 14 m.

For område 0.C22 gælder følgende:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til bycenter

Særlige bestemmelser for Torvegade/Albani Torv/Fisketorvet

Dagligvarebutikker må max være 3.500 m², dette eller dele af dette kan være i form af en torvehal. Udvalgswarebutikker må max være 2.000 m². Der må ikke etableres store bilorienterede butiksenheder. Ved større nybyggerier skal det tilstræbes, at boligandelen mindst udgør 10 %. Der må ikke anvendes lokaler i stueetagen til pengeinstitutter og kontorformål med facade langs strækningen Vestergade-Overgade. I begrænset omfang kan der dog tillades indgangslokaler til pengeinstitutter eller kontorvirksomhed, der er beliggende bag ved eller over stueetagen.

Der skal indrettes opholdsarealer i tilknytning til ny bebyggelse - om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse. Som kompensation for manglende opholdsarealer til boliger kan der etableres taghaver og altaner.

Der må max være 5.500 m² detailhandel i hele området.

Bebyggelsesforhold

Max 100 % af det enkelte grundareal må bebygges på terræn. Kælderetager kan etableres frit indenfor rammeområdets afgrænsning. Bebyggelsen må opføres i 1-8 etager.

Alle områder er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Rammeområde 0.C1, 0.C15, 0.C23, 0.BS8 og 0.IYB2 får ikke ændrede bestemmelser, ligesom de gældende rammebestemmelser for 0.C14 ikke ændres.

For område 0.C14 gælder derfor følgende:

Områdets anvendelse

Redegørelse for konsekvenserne for parkeringsforholdene i hele bymidten

Aflødt af især byomdannelsesprojektet ved Thomas B. Thriges Gade er der udarbejdet en parkeringsstrategi. Denne blev vedtaget i By- og Kulturudvalget i 2013. Parkeringsstrategien følger sammen med hjemmesiden "Trafik i Odense" op på "Trafik- og mobilitetsplanen", der blev vedtaget i byrådet i 2009. Planerne for omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade og byrådets vision om at skabe en sammenhængende, levende og bæredygtig ny bydel, er forudsætninger for hele trafik- og parkeringsplanlægningen.

Parkeringsstrategien skal således ses som en del af et større plankompleks, der skal sikre, at omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade kan gennemføres, samtidig med at det er nemt for de handlende og beboerne at komme ind og parkere i midtbyen.

Konklusionen på parkeringsstrategien er derfor, at der både i omdannelsesperioden og efter omdannelsen er sikret tilstrækkelig parkeringskapacitet.

"Parkeringsstrategi for Odense Kommune 2013-2020" kan ses på Odense Kommunes hjemmeside.



Ejendomme i Overgade



Vestergade - der er Odenses primære gågade



Området er udlagt til bycenter

Særlige bestemmelser for Nørregade

Dagligvarebutikker må max være 3.500 m², og udvalgswarebutikker må max være 2.000 m². Der må ikke etableres store bilorienterede butiksenheder. Boligetagearealet skal fastholdes. Ved større nybyggerier skal det tilstræbes, at boligandelen mindst udgør 40 %. Der skal indrettes opholdsarealer i tilknytning til ny bebyggelse - om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse. Ved ændret anvendelse af dele af området skal der udarbejdes en redegørelse om konsekvenserne for parkeringsforholdene i hele bymidten. Området er udpeget som perspektivområde, der skal undersøges nærmere med henblik på omdannelse.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3,5 etager. Max 45 % af grundarealet må bebygges.

For område 0.C15 gælder derfor følgende:

Områdets anvendelse

Området er udlagt til bycenter

Særlige bestemmelser for Nørregade

Dagligvarebutikker må max være 3.500 m², og udvalgswarebutikker må max være 2.000 m². Der må ikke etableres store bilorienterede butiksenheder. Boligetagearealet skal fastholdes. Ved større nybyggerier skal det tilstræbes, at boligandelen mindst udgør 25 %. Der skal indrettes opholdsarealer i tilknytning til ny bebyggelse - om muligt som fælles friarealer for en samlet bebyggelse. Ved ændret anvendelse af dele af området skal der udarbejdes en redegørelse om konsekvenserne for parkeringsforholdene i hele bymidten.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 4,5 etager. Max 40 % af grundarealet må bebygges.

Kommuneplanens tematillæg om Byudvikling

I Tematillæg om Byudvikling fra juni 2012 er Thomas B. Thriges Gade udpeget til byomdannelsesområde. I tematillægget præsenteres byomdannelsesområdet som "Det nye cityområde med mangfoldighed og byliv" og beskrives således (*citat*):

"Thomas B. Thriges Gade har i mange år været den trafikale barriere, som har delt bymidtens områder og forhindret en logisk og historisk sammenhæng i byens centrale områder.

Den igangværende omdannelse af gaden er et af de strategi-

Redegørelse

ske byudviklingsprojekter, som skal løfte bymidten, skabe sammenhæng og byliv, forbedre den kollektive transport og give plads for ny bebyggelse samt nye pladser og torve. Det er her det nye 'Odense City' skal skabes.

Målet med omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade er i en ny kontekst at genskabe den oprindelige sammenhæng i Odense centrum og understøtte detailhandlen i Odense midtby. Kulturlivet i H.C. Andersen-kvarteret og butiksgaderne i bymidten skal bindes sammen og et nyt bykvarterer på tværs af gaden skal være en dynamo for udviklingen af Odense bymidte og være med til at skabe gode rammer for vækst i Odense.

I området kan der opføres en blanding af boliger, butikker, restauranter og caféer, som skaber grundlag for det levende og attraktive byliv. Herudover vil der være plads til kontorer og servicevirksomheder.

Befolkningssammensætningen og boligudbygningen i området forventes ikke at få mærkbare konsekvenser for institutionskapaciteten i bymidten.

Den kollektive trafik skal opgraderes og området skal betjenes af letbanen. Der skal være trygge ruter til fodgængere og cyklister. Lukningen af vejen vil skabe mulighederne herfor.

Inden for den del af området, der er udlagt i forbindelse med projektkonkurrencen (ca. 50.000 m²) forventes det, at der kan bygges mellem 50.000 og 75.000 m² ny bebyggelse. Nærheden til letbanen betyder, at der kan bygges med en relativ høj tæthed i området.

Omdannelsen af området vil kunne igangsættes inden for den første del af planperioden (2012-2016)." (*citat slut*).

Kommuneplanens tematillæg om Kulturhistorie

I kommuneplanen er udpeget en række kulturmiljøer, der synliggør Odense som en middelalderby. Middelalderbyens gadenet er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Således som bymidten fremtræder i dag, afspejler bygningernes skala, proportioner, dimensioner og byggeskik stort set perioden fra 1700 frem til midten af 1900-tallet. Bygningerne fra denne periode er af god kvalitet og har modstået tidens tand.

Odense Kommune vil bevare middelalderstrukturen i forbindelse med større omdannelsesprojekter, huludfyldninger og udskiftning af enkelte bygninger.

Bygninger, der har direkte indflydelse på den middelalderlige bystruktur, det vil sige, at alle bygninger, der er med til at danne gade-, plads- og gårdrum i middelalderbyen, ikke kan nedrives uden byrådets tilladelse.



Middelalderbyens gadestruktur



Bebyggelse i Nørregade

Den fremtidige planlægning for bykernen skal respektere den middelalderlige struktur og sikre, at det historiske udgangspunkt er formidlet ind i de omdannede byområder.

Projektet for Thomas B. Thriges Gade genskaber de fleste af de tværgående strøg, der udgør en del af den middelalderlige struktur. Samtidig skabes nye stræder og smøger, der nyfortolker den middelalderlige bys gadenet.

Kulturhistoriske værdier

En række historiske hovedgader løber gennem lokalplanområdet: Adelgade, Overgade og Nørregade, der er indfaldsvej fra nord. Sammen med Vestergade udgør Overgade en del af den ældgamle vej over Fyn. Langs med forløbet Vestergade-Overgade er Odense opstået.

Hertil kommer en række stræder, som udgår vinkelret fra disse hovedstrøg, hvoraf nogle er forsvundet i dag, mens andre er kommet til siden middelalderen.

Nørregade er en af området's ældste gader. Tidligere var der flere byporte i gaden. Nørregade udgør en vigtig gade i den middelalderlige struktur.

I lokalplanområdet er påvist bebyggelser fra alle faser af byens udvikling.

Kommuneatlas

Thomas B. Thriges Gade løber midt i den middelalderlige bykerne. Bebyggelsen i de tilstødende områder præges af store offentlige bygninger, forretnings- og butiksejendomme, og en del boliger.

Området grænser op til H.C. Andersen kvarteret, som er udpeget som et bevaringsværdigt område i kraft af den sammenhængende bebyggelse samt de smalle gader og smøger. Bebyggelsen består af byhuse i 1½ - 2 etager fra 1800—1900-tallet.

Den nye bebyggelse på Thomas B. Thriges Gade skal tilpasses de eksisterende byområder i skala og volumen, hvor den gamle og den nye by mødes.

Bevaringsværdige bygninger og sammenhænge

På selve Thomas B. Thriges Gade findes der ikke bevaringsværdige bygninger, men området grænser op til flere bevaringsværdige bygninger og sammenhænge.

I Nørregade ligger både fredede og bevaringsværdige bygninger. Blandt andet Oluf Bagers mødrene gård, som er fra slutningen af 1500-tallet. Den øvrige bebyggelse er hovedsagelig fra 1800 og 1900-tallet. Flere af bygningerne er opført tidli-



Nørregades sydlige del



Baggård og passage ved Nørregade



Oluf Bagers mødrene gård i Nørregade

Redegørelse

gere, men senere ombygget.

Bebyggelsen består af en sammenhængende karréstruktur, med forskellige bygninger, der dog har en harmonisk sammenhæng.

Indenfor lokalplanen er udpeget 6 bevaringsværdige bygninger og 3 fredede.

Lokalplanen omfatter den østlige side af Nørregade, der udpeges som et bevaringsværdigt gadeforløb. Flere af bygningerne omfattes af et nedrivningsforbud, og der udformes bestemmelser for til- og ombygninger samt vedligeholdelse. Se kortbilag 4.

Bevaringsværdig beplantning

Der er enkelte bevaringsværdige træer i området ved H.C. Andersen kvarteret, der skal bevares. Det er bøgetræet ved Rosengade og ahorntræet syd for Børnekulturhuset, der står i kanten af lokalplanområdet, foruden et træ umiddelbart syd for Sct. Albani Kirke. Disse træer skal beskyttes under anlæg. Der er mange træer og anden beplantning i området i dag, der er vokset godt til og har kvaliteter, men ikke kan bevares ved omdannelse af området. I stedet får området ny beplantning, blandt andet i form af træer, men også beplantning op af facader. Denne beplantning, der skal placeres med hensyntagen til brandveje, skyggevirkning mv., skal passe til områdets nye og tætte karakter.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Klimaplan

I 2010 vedtog Odense Kommune en Klimaplan, som opfølgning på Miljøpolitikken. Klimaplanen har en vision om at Odense skal være en CO₂ neutral by i 2050.

For at reducere transport skal detailhandel placeres der, hvor borgerne bor og færdes. Det skal være nemt at handle dagligvarer uden at være afhængig af bil.

Lokalplanen er i overensstemmelse med klimaplanen.

Bæredygtighed

Byrådet har med Planstrategi 2011 besluttet, at der skal sættes målrettet på at udvikle Odense 'fra stor dansk by til dansk storby', for at byen kan klare sig i den globale arbejdsdeling.

Ifølge miljøpolitikken 'Bæredygtige sammen' fra 2012 skal Odense være en bæredygtig kommune, miljømæssigt, socialt og økonomisk. Bæredygtighed skal indtænkes i Odenses sto-

re bystrategiske projekter, blandt andet Thomas B. Thriges Gade, som skal bruges til at udvikle og afprøve ny teknologi og nye løsninger.

Odense skal styrkes som en moderne grøn storby, der tilbyder forskelligartede boligområder. Bymidten skal styrkes som et attraktivt stærkt bymiljø. Odense skal være klimaby i europæisk særklasse, blandt andet ved etablering af bæredygtige transportformer som letbane, yderligere satsning på Cyklisternes By, bæredygtigt produceret fjernvarme og el. De rekreative kvaliteter i byens eksisterende grønne-blå strukturer skal udvikles og styrkes.

I tråd med planstrategien og miljøpolitikken er den overordnede projektbeskrivelse for omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade, at "Bæredygtighed er et gennemgribende element i omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade og skal være et foregangseksempel på, hvordan man bygger bæredygtigt".

Særligt 'det grønne' og 'det blå' udgør en væsentlig del af projektets overordnede vision og identitet. Grønne byrum styrker livskvalitet, og der er stigende interesse for at sammenkoble arkitektur, grønne byrum og grønne overflader, som f.eks. grønne facader, grønne tage og tagterrasser. Håndtering af regnvandet i forbindelse med klimatilpasning af den nye bydel kombineres med udformningen af den grønne bydel.

Øvrige bæredygtige tiltag i projektet er 'Klima, energi og CO2', 'Transport og mobilitet', 'Byens liv' (byrum) og 'Midlertidighed', hvor midlertidige aktiviteter i byggefasen benyttes til at åbne bydelen op for Odense borgere.

Lokalplanen stiller krav om, at bydelens bæredygtige udtryk og identitet, som netop skabes ved en integration af det grønne/blå i byrummene med arkitekturen, skal fastholdes.

Gældende lokalplaner

Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig de hidtil gældende byplanvedtægter nr. 24 og nr. 25A. Samtidigt ophæves lokalplan nr.2-496 og lokalplan nr.16-358. Del af lokalplan nr.0-687, der er omfattet af denne lokalplan ophæves ligeledes.

Lokalplan nr.0-548 for skilte og facader er fortsat gældende i området.

Fremtidige lokalplaner

Denne lokalplan er en rammelokalplan, det vil sige, at de overordnede rammer for lokalplanområdet fastsættes - for eksempel gives lov til etablering af parkeringskælder, der er en forudsætning for udvikling af området. Byggeri på lokalplanens byggefelt 1-19 i delområde A, B, C og D kan først

Redegørelse

ske efter vedtagelse af lokalplaner, hvori der fastsættes nærmere bestemmelser for især bebyggelsens udtryk.

Musik- og Teaterhuset

Odense Musik- og Teaterhus bliver et levende hus med scene, konferencefaciliteter, Syddansk Musikkonservatorium, Skuespillerskole, Odense Teater, detailhandel og ungdomsboliger under ét tag. Huset skal opføres på nuværende parkeringsplads ved Odense Koncerthus og Grønttorvet.

Det nye Musik- og Teaterhus kommer til at rumme mange aktiviteter. Planen sikrer aktiv anvendelse af bygningens stueetager og udearealer med god offentlig adgang. I udarbejdelse af planen er sikret, at der i sammenhæng med Thomas B. Thriges Gade projektet opnås et helstøbt bymiljø, hvor eksisterende og nye bygninger spiller aktivt og positivt sammen.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger med tilknytning til Vestre skoles skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet. Områdets skoledistrikt-tilknytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Centerstruktur

Lokalplanområdet ligger i bymidten.

Detailhandelsstrukturen

Lokalplanområdet ligger i bykernen, der er det primære butiksområde i kommuneplanens hovedstruktur.

Butiksarealerne bliver koncentreret omkring Overgade/Vestergade og Nørregade og skal bidrage til at sammenbinde de eksisterende handelsstrøg. Butikkerne vil bidrage til at sikre byliv og aktivitet langs facaderne. Trafikalt indordner butikkerne sig i den fastlagte struktur i området med en samlet parkeringsløsning i p-kældre under Thomas B. Thriges Gade.

Lokalplanen medvirker til at styrke bymidten i overensstemmelse med Kommuneplanens Hovedstruktur (Detailhandel, 5.1 Bykernen): "Bykernens naturlige position som regionens primære kulturelle, oplevelsesmæssige og detailhandelsmæssige center, skal fortsat styrkes. Dette skal ske ved at åbne mulighed for etablering af nye, attraktive udviklingsområder for detailhandel i bykernen."

Odense Kommune ønsker på den baggrund at styrke bykernen med flere udbudspunkter, hvor butiksareal bidrager til at integrere omdannelsesområder i byens liv. Thomas B. Thriges Gade er et af disse udbudspunkter, koncentreret omkring sammenbindingen af Overgade og Vestergade. Dette fordi



Musik- og Teaterhusets facade mod Hans Mules Gade

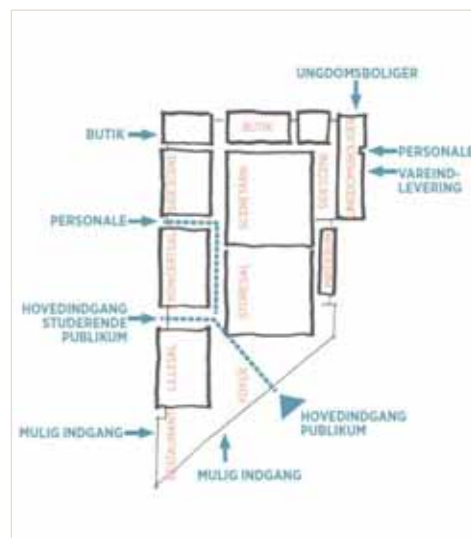


Diagram over funktionerne i Musik- og Teaterhuset



Østerbroområdet afgrænses af Thomas B. Thriges Gade mod vest

etableringen af nye butikker skal ske på steder, hvor det er vigtigt at generere byliv, så forbindelserne i bymidten styrkes.

Lukningen af Thomas B. Thriges Gade og omdannelsen til nyt byområde vil bidrage til fredeliggørelse af bymidten og styrke bylivet.

Udviklingsplan for Østerbro kvarteret og områdefornyelse

Lokalplanområdet grænser mod øst op til Østerbro.

I 2008 blev der vedtaget en udviklingsplan og byarkitektonisk vurdering af Østerbro, hvor fremtidige værdier og visioner er beskrevet.

Udviklingsplanen er fulgt op af en områdefornyelse på Østerbro, som skal gennemføres fra 2012 til 2016.

Østerbro skal være et godt sted at bo og et mangfoldigt byområde med plads til alle. Med områdefornyelsen ønskes at skabe fornyelse i byens rum og veje samt igangsætte sociale og kulturelle aktiviteter.

Forsyning

Lokalplanområdet forventes forsynes af Fjernvarme Fyn A/S.

Der kan suppleres med alternativ energiproduktion i form af f.eks. el-producerende solceller efter regler fastsat af Odense Kommune. Der bør ikke suppleres med alternative varmekilder i områder, der forventes kollektivt forsynet.

Området varmforsynes af Energi Fyn City Net A/S.

Området vand- og spildevandsforsynes af VandCenter Syd A/S.

Regn- og spildevand

I overensstemmelse med Odense Kommunes miljøpolitik er der i VVM-redegørelsen, jf. nedenfor, foretaget vurderinger af følgende muligheder for at aflede regnvandet lokalt, f.eks. ved etablering af grønne tage og grønne facader, som kan fordampe regnvandet, vanding af øvrige grønne elementer og forsinkelsesbassiner.

Effekten for tilbageholdelse af regnvand i området antages at være hen mod 10 %, idet endelige løsninger dog ikke er fundet.

Området er i dag fælleskloakeret. Muligheden for at aflede regnvand fra projektområdet til Odense Å via et regnvandsbassin i Bagåen ved Eventyrhaven undersøges i samarbejde

Redegørelse

med VandCenter Syd. Hvis dette projekt kan realiseres, vil regnvandet blive separeret fra spildevandet, før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg, Ejby Mølle Renseanlæg. Alternativt vil regnvandet blive ledt til Ejby Mølle Renseanlæg sammen med spildevandet.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. oktober 2013) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov skal der udarbejdes en miljørapport, hvis realisering af lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Sideløbende med lokalplanen er derfor udarbejdet kommuneplantillæg og en VVM-redegørelse med miljørapport, idet Odense Kommune har vurderet, at gennemførelse af projektet og planerne kan resultere i væsentlige virkninger på miljøet. VVM står for Vurdering af Virkningerne på Miljøet (bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning).

En VVM-redegørelse skal blandt andet indeholde oplysninger om projektets påvirkninger på befolkning, plante- og dyreliv, klima, landskab, kulturhistoriske forhold og samfundsøkonomien.

På grund af projektets karakter er der i VVM-redegørelsen med miljørapport foretaget en vægtning af, hvad der er de væsentligste forhold, som skal belyses. Der er således lagt særlig vægt på at belyse konsekvenserne for bymiljøet, herunder visuelle virkninger, lys/skygge- og vindpåvirkninger, de trafikale konsekvenser samt konsekvenser af bygge- og anlægsfasen.

Formålet med en VVM er tillige at opstille mulige løsningsforslag til, hvordan eventuelle væsentlige miljøpåvirkninger kan undgås eller afhjælpes via såkaldte 'afværgeforanstaltninger'.

Lokalplanen er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, og det er vurderet, at alle væsentlige miljøpåvirkninger, også i relation til lokalplanen, behandles i VVM-redegørelsen med tilhørende miljørapport.

Miljøvurderingerne og afværgeforanstaltningerne i VVM-redegørelsen med miljørapport udgør dermed tillige miljøvurderingen for lokalplanen.

Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000-området ved Odense Å ligger uden for projektområdet og vil ikke blive direkte berørt af byomdannelsen.

Der er i VVM-redegørelsen foretaget en vurdering af projektets påvirkning af habitatarter, omfattet af Habitatbekendtgørelsen, jf. Bekendtgørelse nr. 408 af 01/05/2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Det vurderes samlet, såvel for bygge- og anlægsfasen som for driftsfasen, at projektet hverken beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægger plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b).

Der er ikke konstateret forekomst af rødlistede eller sjældne arter i området eller i grønne områder, der støder op til projektområdet.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret, da det ligger i midtbyen. Det betyder at overjord/fyldjord forventes at være lettere forurenet fra mange års påvirkning fra bl.a. trafik, industri samt afbrænding af kul og koks. Inden for lokalplanområdet er der desuden tre kortlagte lokaliteter, to arealer, hvor tidligere erhvervsaktiviteter har medført forurening og et areal, hvor der er mistanke om forurening.

Der er til VVM-arbejdet gennemført enkelte, indledende analyser af jordforureningen inden for lokalplanområdet.

I størrelsesordenen 270.000 tons jord skal graves bort fra Thomas B. Thriges Gade for at give plads til de nye p-kældre mv. Størstedelen af de intakte jordlag forventes at være rene og vil kunne genanvendes. Fyldjorden forventes at være ren, lettere forurenet samt stedvist kraftigt forurenet. Der er derudover truffet forurening af intakt jord omkring Albani Torv.

Jordens forureningsgrad vil blive fastlagt nærmere i forbindelse med anlægsarbejdet. Håndteringen af overskudsjord vil ske i henhold til jordforureningsloven og jordflytningsbekendtgørelsen.

Vejtrafikstøj/jernbanestøj og –vibrationer/støj fra letbanen/virksomhedsstøj/anden støj

Fremtidige byggerier i lokalplanområdet kan potentielt blive påvirket af støj fra vejtrafikken på Østre Stationsvej, støj- og vibrationer fra jernbanen over Fyn, støj fra letbanen og støj fra omliggende virksomheder.

Redegørelse

Emnerne er behandlet i VVM-redegørelsen, hvor det konkluderes, at det alene er støj fra Østre Stationsvej, som skal håndteres i forbindelse med den fremtidige lokalplanlægning, hvor der gives byggeret til ny bebyggelse i området.

Der fastlægges særbestemmelser i kommuneplantillægget, så det sikres, at der vil blive taget støjensyn i den efterfølgende planlægning.

Risikovirksomheder

I Kommuneplan 2013-2025 er der i overensstemmelse med Miljøministeriets retningslinjer udlagt et risikoområde med en radius på 500 m omkring risikovirksomheder. Inden for dette område må der ikke etableres risikofølsom arealanvendelse, før det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable. Albani Bryggerierne er som følge af ammoniakoplæg udpeget som risikovirksomhed.

Mulige påvirkninger fra Albani Bryggerierne er vurderet af Rambøll i 2013 for bl.a. Odense Kommune og Projektsekretariatet for omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade.

Risikovurderingen viser samlet, at projektet og den ændrede planlægning er forenelig med risikoforhold hos Albani Bryggerierne, og at bryggeriernes risikoprofil ikke berøres af projektet.

Tilladelse fra andre myndigheder

Naturbeskyttelse

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen.

Det betyder, at der ikke kan opføres ny bebyggelse i denne del af området uden dispensation eller reduktion af åbeskyttelseslinjen.

Odense Kommune er myndighed for at meddele dispensation fra åbeskyttelseslinjen. For et byggeri af denne størrelse anbefales en reduktion af åbeskyttelseslinjen. Naturstyrelsen er myndighed.

Åbeskyttelseslinjen kan reduceres/ophæves ved en konkret ansøgning i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Museumsloven

Odense Bys Museer oplyser, at området udgør kernen i Odense i vikingetid og middelalder og som sådan er del af et kulturarvsareal. Status som kulturarvsareal betyder, at området rummer arkæologiske levn af national interesse, og at der derfor ved anlægsarbejder skal udøves en skærpet opmærksomhed. De arkæologiske spor er såkaldte jordfaste



Lokalplanområdet og åbeskyttelseslinjen

fortidsminder. Jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens kap. 8 §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Projektområdet er allerede forundersøgt arkæologisk og fire områder er indstillet til egentlige arkæologiske undersøgelser: Et område ved Skulkenborg og koncerthusets parkeringsareal, et område ved Fisketorvet, dele af den nuværende Thomas B. Thriges Gade og endelig I. Vilhelm Werners Plads. Undersøgelserne afvikles efter aftale med bygherre fra medio 2013 til ultimo 2015. Efterfølgende frigives området til anlægsarbejde.

Kulturstyrelsen

Mulighed for flytning af ruinen på I. Vilhelm Werners Plads er blevet sendt i høring hos Kulturstyrelsen. Efter museumsloven er der mulighed for tilladelse til, at ruinen kan flyttes, da den allerede er flyttet én gang ved gadeudvidelsen i begyndelsen af 1970'erne.

I Kulturstyrelsens tilladelse til en ny flytning vil bl.a. indgå vilkår om, at ruinen placeres så tæt på dens oprindelige position som muligt under hensyn til, at bevaringsforholdene bliver tilfredsstillende, samt at der bliver mulighed for en formidling af ruinen og dens historie.

Den præcise placering af ruinen skal derfor aftales med Kulturstyrelsen og der skal søges om flytning i henhold til museumslovens § 29 e og j.

Jordforurening

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, som ikke er erkendt tidligere, skal arbejdet standses og Odense Kommune underrettes. Arbejdet kan fortsættes, når Odense Kommune og Region Syddanmark i fællesskab har vurderet, på hvilke vilkår arbejdet kan fortsætte.

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

Frikommuneforsøg om midlertidige anvendelser i et omdannelsesområde

Odense Kommune er frikommune indtil udgangen af 2015. Kommunen har i den forbindelse fået godkendt et forsøg om midlertidige anvendelser af arealer indenfor vedtagne lokalplaner i byomdannelsesområder. Denne lokalplan er omfattet af forsøget, og det forventes, at kommunen vil gøre brug af muligheden for at tillade midlertidige anvendelser i overgangsperioden fra lokalplanens vedtagelse til komplet gen-

Redegørelse

nemførelse af omdannelsesprojektet.

Forsøget indebærer, at midlertidige anvendelser kan tillades via en tidsbegrænset dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Hensigten med forsøget er at sikre, at større områder, der står over for en omdannelse, der endnu ikke kan gennemføres, ikke står ubrugte hen i en længere årrække, men kan bruges til midlertidige formål i en overgangsperiode. Det gælder både i tilfælde, hvor der er en ældre lokalplan, der ikke længere er aktuel, eller hvor der er udarbejdet en ny lokalplan, som endnu ikke er gennemført.

De midlertidige anvendelser og aktiviteter kan både omfatte ubebyggede arealer eller eksisterende bygninger i området. Som eksempler på anvendelser kan nævnes midlertidige øvelokaler, kunststillinger, parkering på terræn, musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter mv.

Dispensationsmuligheden er ikke tænkt anvendt ved enkeltstående arrangementer, men kun ved anlæg eller aktiviteter af længere, men ikke blivende, karakter.

På den baggrund har Naturstyrelsen godkendt, at Odense Kommune kan fravige planlovens § 19, stk. 2 og dispensere fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser til midlertidige anvendelser.

Vilkår

Det er en forudsætning for godkendelsen, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Området er i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning udlagt til byomdannelsesområde efter § 11 b, stk. 1, nr. 5, eller til et større sammenhængende byområde med væsentlige ændringer i den hidtidige anvendelse af området.
2. Dispensation kan kun meddeles til midlertidige anlæg og anvendelser, og skal tidsbegrænses til at gælde i maksimalt tre år.
3. Dispensationen skal meddeles efter reglerne i § 20. Høringsperioden er minimum to uger, og naboorienteringen skal i øvrigt tilpasses den indflydelse på omgivelserne, som den midlertidige anvendelse kan forventes at give.
4. I tilfælde, hvor der udarbejdes et nyt forslag til lokalplan for et område, som opfylder betingelserne i 1, og hvor beføjelsen til at meddele midlertidige dispensationer fra anvendelsen ønskes anvendt i en overgangsperiode, skal det fremgå af lokalplanforslagets redegørelse.

Evaluering

Som det fremgår af vejledningen til ansøgning om konkrete frikommuneforsøg forudsættes det, at frikommunerne evaluerer de enkelte forsøg. De områder og anvendelser, der ønskes tilladt midlertidigt, registreres løbende sammen med antallet af ansøgninger og tilladelser, der meddeles i forsøgsperioden. Der lægges særlig vægt på evaluering af tilkendegivelser fra naboer i høringsperioden.

Offentliggørelse, indberetning mv.

Odense Kommune skal inden iværksættelse af forsøget offentliggøre en meddelelse herom. Meddelelsen skal indeholde denne godkendelse. Offentliggørelsen skal som minimum ske via kommunens hjemmeside. Kommunen bedes endvidere give Miljøministeriet meddelelse om, hvornår forsøget igangsættes. Godkendelsen samt i givet fald oplysning om, hvornår forsøget er iværksat, vil endelig blive offentliggjort på Økonomi- og Indenrigsministeriets hjemmeside.

Der er udstedt en bekendtgørelse om forsøget med hjemmel i planlovens forsøgsbestemmelse (§ 4).

Redegørelse

Skyggediagram for projektområdets nordlige del.

21 juni

I skyggediagrammerne er der ikke taget højde for sommertid.



Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00

Skyggediagram for projektområdets nordlige del.

Jævndøgn 21. september og 21. marts

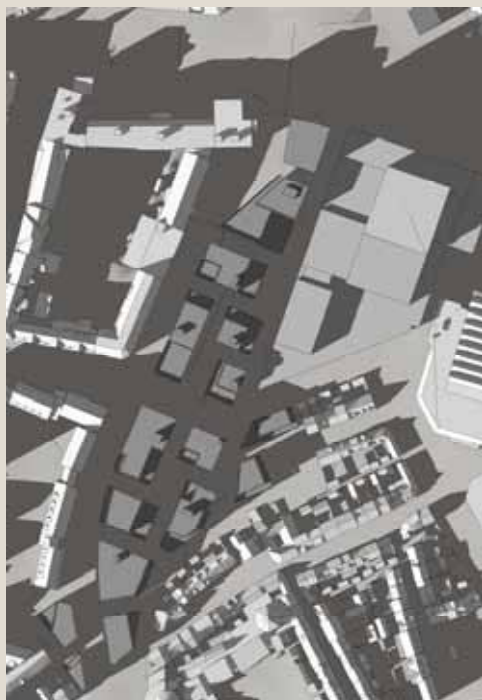
I skyggediagrammerne er der ikke taget højde for sommertid.



Kl. 9.00



Kl. 12.00



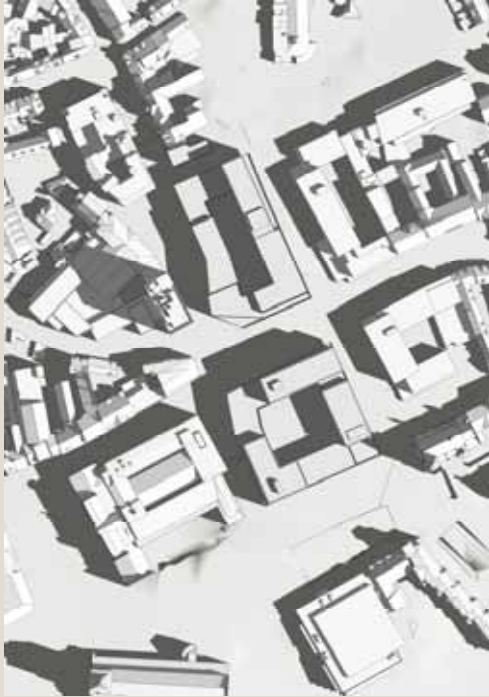
Kl. 16.00

Redegørelse

Skyggediagram for projektområdets sydlige del.

21 juni

I skyggediagrammerne er der ikke taget højde for sommertid.



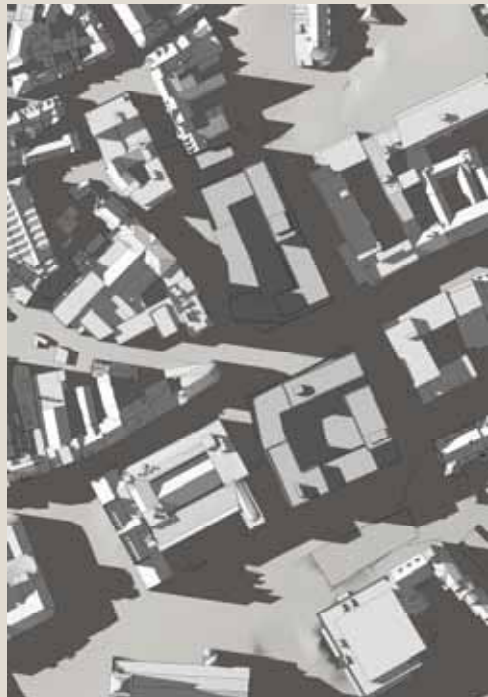
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 16.00

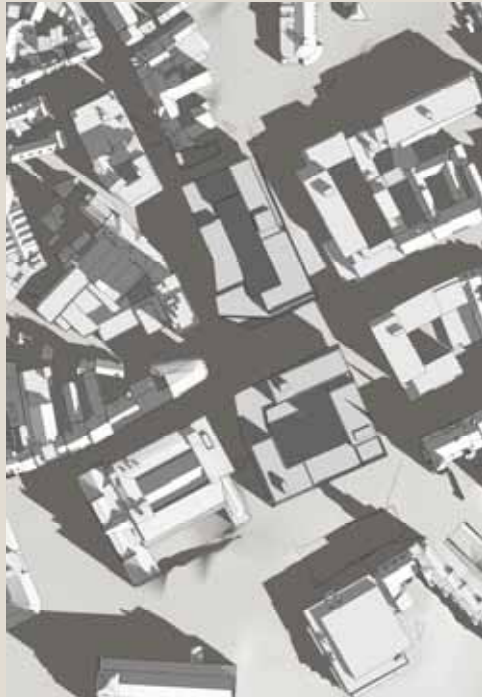


Kl. 18.00

Skyggediagram for projektområdets sydlige del.

Jævndøgn 21. september og 21. marts

I skyggediagrammerne er der ikke taget højde for sommertid.



Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 16.00

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At muliggøre omdannelse af Thomas B. Thriges Gade til et nyt byområde med udpeging af fremtidige byggefelter*, etablering af byrum til ophold og aktivitet samt muliggøre etablering af parkeringskælder, letbane med stoppesteder og cykelsti
- At fastlægge områdets fremtidige anvendelse til bolig- og servicefunktioner samt butikker
- At bevare eksisterende bebyggelse omkring Nørregade og Hans Jensens Stræde
- At fastlægge bestemmelser om udformning af porthus i Nørregade 53
- At fastlægge principper for en sammenhængende bæredygtig grøn struktur

*Inden der kan bygges på terrænen, skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for delområde A, B, C og D. I disse fastlægges bebyggelsens omfang og udtryk mere præcist.

2. Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. Nr. 406, 450a, 450b, 443, 444a, 445, 446, 1320, 1322a, 1322b, 1323, 1347b, 1353a, 1354a, 1355, 1358, 1359, 1360, 1361a, 1361b, 1361c, 1362, 1363, 1364, 1365, 1367, 1368, 1370a, 1370b, 1371, 1372, 1373a, 1373d, 1434b, 1434d, 1434e, 1435, 1437c, 1440a, 1440d, 1442a, del af 436a, 453, 1420 af Odense Bygrunde og del af vejlitra 7000au og 7000fæ, 7000ds, 7000du, 7000dp, 7000eg, 7000do, 7000dy, 7000s samt 7000gt, 7000hp, 7000dq, 7000dt, 7000gb, 7000gm, 7000k og 7000r samt alle parceller, der udstykes herfra.
- 2.2** Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.
- 2.3** Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, kaldet delområde A, B, C, D og E med et antal nye byrum og byggefelter, som vist på kortbilag 2.

3. Anvendelse

- 3.1** Lokalplanområdet kan anvendes til
- Butikker, boligformål, kontorer og service

Bestemmelser

- Parkeringskælder med tilhørende ramper
- Offentlige byrum med aktiviteter og ophold
- Letbanetracé med stoppesteder og cykelsti

3.2 Delområde A og B må anvendes til boligformål, kontor-erhverv, offentlig og privat service samt butikker. Der må ikke etableres boliger i stueetager. Pengeinstitutter og kontorformål må ikke etableres i stueetagen langs strækningen Vestergade-Overgade.

I delområde A og B må den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3.500 m², den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m². Der må i alt etableres 4.800 m² butikker i delområde A og B tilsammen. I delområde A kan butikkerne etableres som en torvehal.

Delområde C må anvendes til boligformål, kontorerhverv, offentlig og privat service samt enkelte udvalgsvarebutikker. Butikslejemålene må i alt max udgøre 260 m² inklusiv de ca. 60 m² af Grafisk Værksteds butik, der er en del af delområdet.

Delområde D må kun anvendes til boligformål og kontor-erhverv samt offentlig og privat service.

Delområde E omfatter den eksisterende bebyggelse omkring Nørregade, Skulkenborg samt den vestlige del af Hans Jensens Stræde og Thomas B. Thriges Gade. Området omfatter kommuneplanens rammeområde 0.C23 samt dele af 0.C14 og 0.C15 og må anvendes til boligformål, kontorerhverv, offentlig og privat service samt butikker. Stueetagerne skal anvendes til butikker eller caféer/restauranter. Dagligvarebutikker må max være 3.500 m² og udvalgsvarebutikker må max være 2.000 m². Butikslejemålene må i alt max udgøre 5000 m².

3.3 Byrummene skal hovedsagligt anvendes til varierede former for ophold og aktivitet. Se også bestemmelse 10.5.

4. Udstykning

4.1 Princippet for udstykning er, at området udstykkes i sokkelgrunde eventuelt med tilhørende kantzoner. Udstykning fastlægges endeligt i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

5. Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Gade- og pladsarealer omfattende blandt andet dele af Torvegade, Albani Torv, I. Wilhelm Verners Plads og Thomas B. Thriges Gade kan nedlægges som gade til biltrafik til fordel for bebyggelse og byrum.

5.2 Der etableres et parkeringsanlæg med adgang til ca. 800

Ud over de i bestemmelse 5.3 nævnte adgangsveje er der adgang via eksisterende tunnelrampe i Thomas B. Thriges Gade nord for Østre Stationsvej (udenfor lokalplanområdet).

p-pladser som vist på kortbilag 3. Antallet af invalidepladser skal opfylde gældende bygningsreglement.

- 5.3** Der udlægges adgangsvej til parkeringskælder i form af ramper i Skulkenborg, ramper i Albanigade umiddelbart nord for Odense Å samt fra Skt. Knuds Plads i forbindelse med byggefelt 1. Der gives også adgang til parkeringskælder via ny parkeringskælder under Musik- og Teaterhuset.
- 5.4** Der muliggøres ny adgang til parkeringsareal i karréen Nørregade/Skulkenborg/Thomas B. Thriges Gade. Adgang kan ske via ny port ved Nørregade 53 eller via porten i Thomas B. Thriges Gade 24. Adgangsvejene anlægges som vist på kortbilag 3.
- 5.5** Der kan tillades op til 8 årlige særtransporter til Musik- og Teaterhuset fra Thomas B. Thriges Gade. Særtransporterne kan køre på supercykelstien, men må ikke holde på denne. Særtransporterne må ske i tidsrummet 9.00-12.00. Varelevering til øvrige virksomheder, butikker mv. skal ske på samme vilkår som varelevering i gågaderne.
- 5.6** Der udlægges areal til letbane og supercykelsti i princippet som vist på kortbilag 3. Alle arealer udlægges til offentligt ejet vej i form af gågade. Det vil være muligt for citybus at køre gennem de centrale gader og byrum omkring Overgade, Vestergade og bag om rådhuset mod Skt. Knuds Plads.

Type	Cykelparkeringsnorm	Overdækning
Boliger	2 stativer/100 m ²	Ja
Kollegieboliger	1 stativ pr. kollegianer	Ja
Skoler	0,8 stativ pr. elev 0,4 stativ pr. ansat	Ja
Børneinstitutioner	0,4 stativ pr. ansat 0,4 stativ pr. barn Samt et areal reserveret til anhängere og specialcykler svarende til 1m ² pr. 10 børn	Ja Nej Ja
Uddannelsesinstitutioner	0,6 - 0,8 stativ pr. studerende	Ja
Butikker	4-6 stativ pr. 100 m ²	Nej – dog overdækning af 6 stativer for hver 10 ansatte
Kontor/service	0,4 - 0,6 stativ pr. ansat	Nej – dog overdækning af 6 stativer for hver 10 ansatte
Letbane og busstoppesteder	0,4 stativ pr. rejsende 0,2 stativ pr. rejsende indenfor P-søgeruten	Nej
Idrætsanlæg og sportshaller	0,6 stativ pr. udøvende 0,4 stativ pr. tilskuer Samt et areal reserveret til anhängere og specialcykler	Nej – dog overdækning af 6 stativer for hver 10 ansatte
Kulturinstitutioner	0,25 stativ pr. normeret plads jf. bygningsreglementets brandkrav 0,4 stativ pr. ansat Samt et areal reserveret til anhängere og specialcykler	Nej – dog overdækning af 6 stativer for hver 10 ansatte

Parkeringsstrategiens krav til cykelparkering

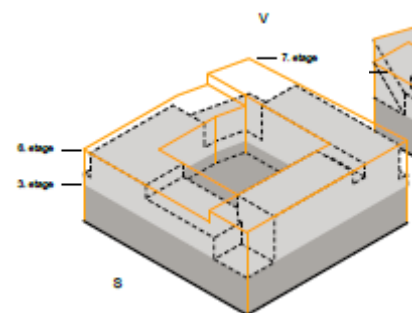
Bestemmelser

- 5.7** Supercykelstierne i nord-sydgående retning og hen over Albani Torv skal udføres i min. 4 m's bredde ved dobbeltrettet cykelsti og i min. 2,5 m's bredde ved ensrettede cykelstier.
- 5.8** Der skal etableres cykelparkering efter aftale med vejmyndighederne med udgangspunkt i kravene i Parkeeringsstrategi for Odense Kommune 2013-2020 som vist på s. 39.
- 5.9** Der skal etableres af- og pålæsningsmuligheder ved Skt. Knuds Plads, Dansestræde og Adelgade.
- 5.10** Der udlægges arealer til brandredning efter nærmere aftale med Brandvæsnet. Disse arealer skal friholdes, medmindre andet tillades af Brandvæsnet.

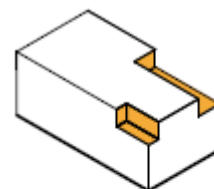
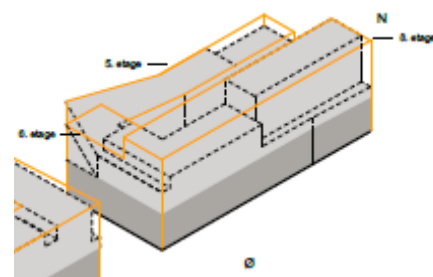
6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** I delområde A og B må der indenfor de principielt viste byggefelter opføres i alt ca. 27.000 m² bruttoetageareal fordelt med ca. 12.300–14.000 indenfor byggefelt 1 og 2 og ca. 600-700 m² indenfor byggefelt 3. I en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan skal bruttoetagearealet præciseres nærmere for det enkelte byggefelt.
- 6.2** I delområde C må der indenfor de principielt viste byggefelter opføres i alt ca. 10.000 m² bruttoetageareal. I en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan skal bruttoetagearealet præciseres nærmere for de enkelte byggefelter.
- 6.3** I delområde D må der indenfor de principielt viste byggefelter opføres i alt ca. 16.500 m² bruttoetageareal. I en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan skal bruttoetagearealet præciseres nærmere for de enkelte byggefelter.
- 6.4** I delområde E fastholdes bebyggelsen som randbebyggelse i op til 3,5 etager syd for Skulkenborg og i op til 4,5 etager nord for Skulkenborg. Ved Nørregade 53 må eksisterende hus samt en lille del af ejendommen Skulkenborg 1 erstattes af en ny ejendom med port til parkeringsarealet, som vist på kortbilag 4. Den nye bygning skal opføres i 3 etager plus udnyttet tagetage.
- 6.5** Bebyggelsen må i de enkelte byggefelter i princippet have det etageantal, der er vist på kortbilag 2.

Angivelsen af antal etager, som vist på kortbilag 2, er et omtrentligt tal. Fordelingen af etager kan ændres, så længe det ikke har forringende betydning for overordnede lys- og læforhold i de omliggende byrum i den enkelte bebyggelse, på den enkelte bebyggelses friarealer eller giver øgede skygge- eller indbliksgener for eksisterende nabobebyggelse. Den endelige fordeling af etager fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner.

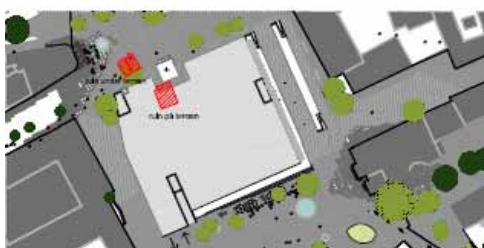
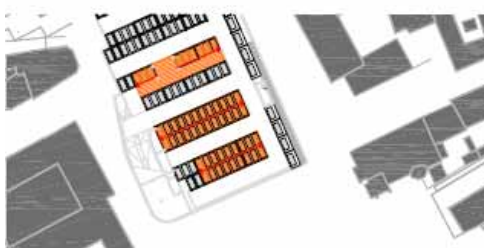
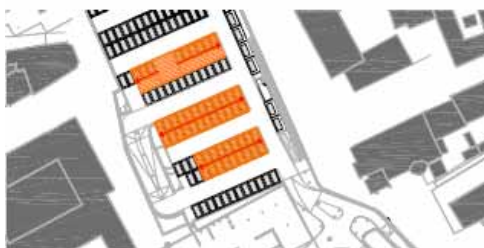
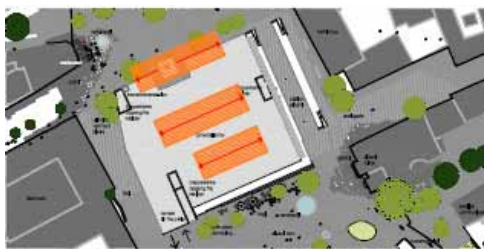


Bygning i byggefelt 1 og 2 skal have min. 5 spring i etageantal. De byggeretsgivende lokalplaner vil fastsætte max. antal etager i forhold til omgivelserne



Eksempel på bygningskroppe i delområde C, hvor der skal være min. 2 spring i etageantal





De orange felter viser, hvor det vil være muligt at placere ruinerne i forhold til bebyggelse og parkeringskælder.

Øverst på terræn
Dernæst i p-kælder niveau 1
Dernæst i p-kælder niveau 2
Nederst den nuværende placering af ruin på terræn og den omtrentlige placering af den underjordiske skjulte kælderruin

Stueetager i byggefelter, hvor der etableres elevator fra parkeringskælder til terræn, skal opføres med tilstrækkelig etagehøjde for at sikre den fornødne plads til elevator

Der skal min. være 5 spring i etageantal ved karré 1 og 2 og min. 2 spring ved de øvrige byggefelter.

Langs letbanesporet skal bebyggelsen opføres med tilbagetrukket stueetage. Udkragningen skal overdække en del af fodgængerarealet som en promenade langs sporet. Frihøjden i promenaden, der ligger i byggefelt 1, 2, 6, 7, 8, 9, 15, 17, 18 og 19 fastlægges i de byggeretsgivende lokalplaner. Promenadens forløb er vist på kortbilag 3.

- 6.6** Indsamlingsmateriel til affald fra boliger og erhverv må ikke opstilles synligt i gaderummet. Indkast til affaldssystemet kan være synligt, men der må ikke opstilles synlige mobile eller stationære affaldscontainere/beholdere.

Genbrugscontainere til glas (glaskuber) vil dog kunne placeres synligt i gaderummet.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Eksisterende bebyggelse i delområde E reguleres af lokalplan nr. 0-548 for skilte og facader.

For ny bebyggelse i byggefelt 1-19 fastsættes bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden først i efterfølgende lokalplaner.

- 7.2** Ny bygning til erstatning af Nørregade 53 skal have pudset facade mod Nørregade, saddeltag med 45 graders hældning i røde tegl og have en vinduesrytme svarende til de gængse vinduesrytmer i gaden. Bygningen kan indeholde en port til parkeringsarealet bagved. Porten må max være 3,8 m høj målt fra terræn og max 8 m bred inklusiv gangareal i den ene side af porten.

Opføres porthuset ikke straks efter nedrivning, skal gavlene på nabobygningerne behandles arkitektonisk, så de fremstår som jævne flader med en overfladebeklædning eller behandling svarende til de bygninger, de tilhører. Det vil dog også være muligt at udsmykke gavlene med gavlmalerier, beplantning eller lignende.

8. Bevaringsværdige bygninger og fortidsminder

- 8.1** Ruinen kan efter nærmere godkendelse af Kulturstyrelsen i princippet placeres indenfor de på denne side viste særligt markerede felter.

- 8.2** De på kortbilag 4 særligt markerede fredede bygninger må ikke ombygges eller ændres uden tilladelse fra Kulturstyrelsen.

Bestemmelser

- 8.3** De på kortbilag 4 markerede bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives og kun ombygges eller på anden måde ændres med tilladelse fra byrådet.

For bebyggelsen i delområde E gælder følgende:

- 8.4** Tage skal lægges med røde vingetegl eller skifer. Tage skal fremstå som sadeltage med min. 45 grader taghældning. Der må ikke etableres udhæng på tagene.

Ved omlægning af taget skal det nye tag have samme udformning som det oprindelige, med hensyn til taghældning, valm og opskalkning. Gesimser skal bevares.

- 8.5** Bygninger og bygningsdele, der i dag fremstår i blank mur, skal holdes i blank mur.

Sokler og bygningsdetaljer kan pudses og males.

Portgennemgange skal bevares. Låger skal udføres i en let stål-jernkonstruktion, der males i en mørk farve, sort, grøn eller brun. Porte skal udføres i træ i overensstemmelse med originale porte.

- 8.6** Nye vinduer skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, udformning og materialer. Vinduer skal udføres som traditionelle opsprossede vinduer med plant klart glas. Oprindelige vindueshuller må ikke ændres.

Udstillingsvinduer i stueetagen skal tage udgangspunkt i den øvrige facades rytme og inddeling.

- 8.7** Den på kortbilag 4 markerede bygning kan erstattes af en ny bygning med port til det bagvedliggende parkeringsområde.

9. Skiltning

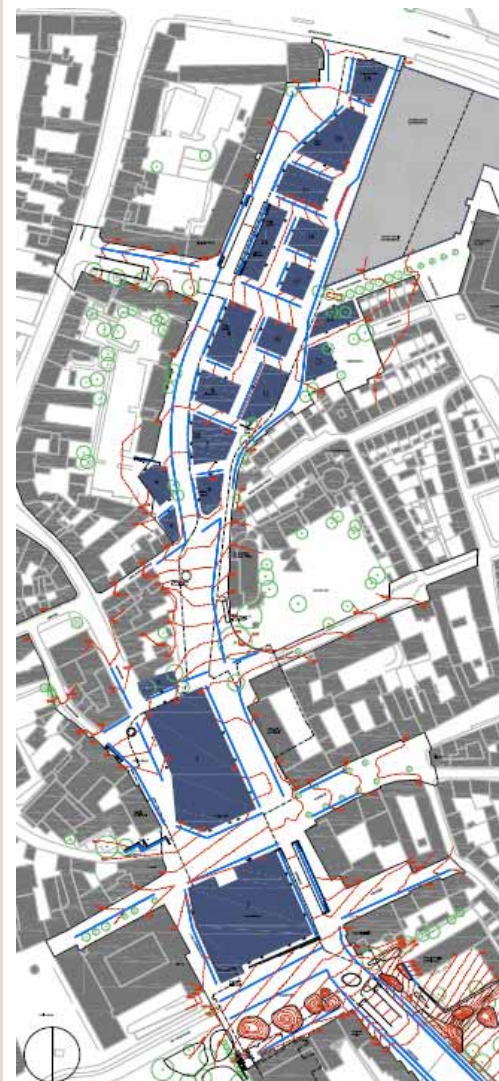
- 9.1** Der må ikke opsættes flagstænger og skiltepyloner i området. Dette gælder også løse faneskilte og surfflag. Hver butik eller restaurant med adgang til gaden må opsætte ét A-skilt max. mål 60 x 120 cm, hvis adgangs- og brandredningsforhold tillader det.

- 9.2** Lokalplanområdet er dækket af Lokalplan nr.0-548 for skilte- og facader. Bestemmelserne i denne lokalplan er gældende.

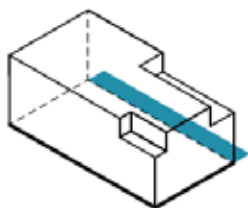
10. Ubebyggede arealer

- 10.1** Terrænregulering i forbindelse med byggemodning og udgravning af parkeringskælder kan foretages som vist på illustrationen.

- 10.2** Ny infrastruktur i form af adgangsveje, gågader, supercykelstier og letbanetracé anlægges sammen med nye pladser og friarealer som vist på kortbilag 2 og 3.



Princip for ny koterung af projektområdet



Eksempel på 2m bred kantzone



Eksempel på 1m bred kantzone

Der indrettes pladser, parker mv., i princippet som vist på illustrationsplanen på bilag 5.

Byrum skal indrettes til ophold og aktivitet, i princippet som vist på illustrationsplanen på bilag 5. Der skal desuden etableres opholdsmuligheder spredt i hele området i varieret form som f.eks. bænke, plinte, siddekanter, siddeskulpturer, hængekøjer, gyngesofaer mv. Opholdsmuligheder skal så vidt muligt placeres i sol og læ.

10.3 I delområde C og D skal der etableres kantzoner, i princippet som vist på skitsen. Kantzoner kan være mellem min. 60 cm og 2 m brede. Kantzonerne skal indrettes med opholdsmuligheder eller/og med beplantning og defineres nærmere i de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

10.4 Supercykelstier i området kan anlægges i asfalt eller andre kørevenlige materiale, end de materialer, der nævnes under de enkelte byrum nedenfor. Supercykelstierne er vist på kortbilag 3.

10.5 Byrum a: Albani Torv. Den sydlige del af torvet skal indrettes med små bakker og "øer" og rumdannende beplantning i form af træer og evt. større buske, der skal danne en blød kontrast til det store befæstede byrum og sikre sammenhæng med H. C. Andersen Haven. Under/imellem beplantningen skal der være aktivitetsmuligheder og indrettes ophold.

Der skal indrettes opholdsmulighed i den nordlige del af torvet langs sydfacaden på byggefelt 1.

Sigtelinje fra Klingenberg mod Albani Kirke skal friholdes for træer, master og lign.

Belægningen skal udføres i naturmaterialer som granit eller tegl. Belysningen skal være trygheds- og stemningsskabende og understøtte de vigtigste elementer på pladsen. Cykelparkering skal søges placeret udenfor de primære opholds- og aktivitetszoner.

Byrum b: Vestergade og Overgade. Byrummet skal udtrykke dynamik og energi og understøtte gaden som handelsstrøg og historisk midtpunkt. Strækningen skal indrettes, så den øst-vestlige forbindelse mellem de to gader understøttes så meget som muligt fysisk og visuelt.

Sigtelinje mellem Skjolden og Ulsteds Hjørne skal sikres.

Belægningen skal udføres i naturmaterialer som granit eller tegl og skal sammenbinde de eksisterende belægninger i Overgade og Vestergade.

Der kan indgå historiske, kulturelle eller kulturformidlende elementer i byrummet, så som storskærme.

Belysningen skal være funktionel og tryghedsskabende

Bestemmelser

og kan eventuelt indarbejdes i den omgivende bebyggelse. Der kan indgå dynamiske elementer i belysningen, der understreger stedets funktioner samt de historiske elementer.

Der skal indrettes enkelte opholdsmuligheder i den nordlige side af rummet. Cykelparkering skal søges placeret udenfor sigtelinjen og de primære opholds- og aktivitetszoner. I byrum b skal plantes min. 3 større træer som vist på skitsen. Se definition af større træer og krav til etablering i bestemmelse 10.7.

Byrum c: Fisketorvet skal primært indrettes til ophold og give mulighed for udeservering. Rummet skal sammenbinde Nørregade og Vestergade og have et afdæmpet udtryk. Der skal som min. plantes et eller flere store, karakteristiske træer som vist på principskitsen. Se definition af større træer og krav til etablering i bestemmelse 10.7.

Belægningen skal udføres i naturmaterialer som granit eller tegl. Belysningen skal være stemningsskabende og understrege rummets form. Der må kun etableres cykelparkering langs facader.

Byrum d: Udvidelsen af Lotzes Have skal overvejende ske med grønne elementer som græs, bede eller buske og træer. Letbanen skal anlægges i græs eller tilsvarende, der passer til havens struktur og grønne flader. Cykelstier og gangstier skal anlægges i asfalt, klinker, granit eller grusbelægninger.

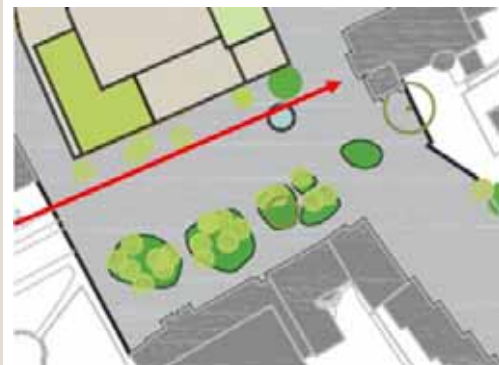
Byrum e: Byhave ved Rosengade skal indeholde opholdsmuligheder, legemulighed for mindre børn, plæne, træer og blomstrende beplantning hen over året.

Stier skal udføres i grus. Belysning skal være afdæmpet med lav lyspunktshøjde (max 5 m) og god farvegengivelse i min. Ra80.

Haven skal indeholde en varieret beplantning af stauder, buske og træer med vækstform, blomster, frugter og løv, der giver mange og varierede oplevelser. Haven kan hegnes med hæk eller malet metalhegn.

Byrum f: Plads i Rosengadekvarteret skal indrettes til ophold og aktiviteter som f. eks. grill samt legemulighed for børn og voksne.

Belægninger skal udføres i naturmaterialer, herunder granit i små formater, der i størrelse passer til naboområdets brostensbelagte gader. Belysningen skal være tryk og rumdannende med lav lyspunktshøjde (max 5 m) og god farvegengivelse i min. Ra80. På pladsen skal plantes 1-2 større træer som vist på principskitsen. Se definition af større træer og krav til etablering i bestemmelse 10.7. Cykelparkering kan etableres langs facaderne.



Byrum a: Albani Torv, sigtelinje fra Klिंगenberg mod kirken og princip for beplantning



Byrum b: Sigtelinie mellem Skjolden og Ulstedes Hjørne samt princip for træplantning - de mørkegrønne træer er større træer



Byrum c: Princip for træplantning på Fisketorvet



Byrum f: Princip for træplantning, de mørkegrønne træer er større træer



Byrum g: Princip for træplantning, de mørkegrønne træer er større træer



Byrum h: Princip for træplantning, det mørkegrønne træ er det større træ

Udeservering og anden privat brug af gader og byrum er generelt muligt under respekt for byrummenes primære funktioner efter gældende regulativer og/eller ansøgning på lige fod med andre gadestrækninger i bymidten, selvom aktiviteten ikke er nævnt specifikt under det enkelte byrum.

Byrum g: Byrummet mellem Skulkenborg og Musik- og Teaterhuset (Carl Nielsens Plads) skal indrettes til ophold og aktivitet. Ophold skal fortrinsvis være i form af f. eks. hængesofaer, slængemøbler eller andre alternativer til plinte eller bænke. Aktiviteterne skal primært rette sig mod store børn og unge som f. eks. parkour-redskaber, basketkurve, udendørs bordfodbold og lign.

Belægningen skal især bestå af klinker eller granit, men kan indeholde elementer, der understøtter rummets aktivitet som farvede felter mv. Belysningen skal være iscenesættende og ligeledes understøtte rummets brug. Cykelparkering skal indrettes, så det ikke hæmmer rummets opholds- og aktivitetsmuligheder. I byrummet skal plantes min. 4 større træer som vist på principskitzen. Se definition af større træer og krav til etablering i bestemmelse 10.7.

Byrum h: Pladsen skal have urban karakter og kan være delvist overdækket. Her er middagssol, og pladsen skal derfor indrettes med gode siddemuligheder samt give rum til eventuel udeservering. Rummets kantzoner skal behandles, så de inviterer til ophold.

Belægningen skal udføres i naturmaterialer som granit eller tegl. Belysningen skal være stemningsskabende og med en god farvegengivelse i min. Ra80. Hvis rummet ikke overdækkes, skal der plantes min. et større træ i byrummet, men det skal placeres, så det ikke skygger for de primære opholdsarealer. Se definition af større træer og krav til etablering i bestemmelse 10.7.

Byrum i: Byrummet syd for Tigergården skal have urban karakter og indrettes til aktivitet, eventuelt delvist til cykelparkering eller andre servicefunktioner. Der kan plantes rumdannende træer.

Byrum j: Ved byrummet ud for indgang til Musik- og Teaterhusets lille scene kan der etableres cykelparkering i nærheden af indgangen, men der skal være plads og gode oversigtsforhold i forhold til at færdes omkring indgangen og krydse den nærliggende supercykelsti. Ved særlige lejligheder kan rummet bruges til optræden, og det kan derfor indrettes med et mindre, scenedannende element. Belysningen skal være funktionel og tryghedsskabende med en god farvegengivelse i min Ra80.

10.6 Der findes enkelte bevaringsværdige træer i lokalplanområdet. Træerne er vist på kortbilag 4.

I forbindelse med anlæg må der ikke ske skader på træernes rødder, stamme eller krone. Der må ikke ske terrænændringer, etableres nye belægninger eller graves kabler ned indenfor træernes drypzone. Træerne må ikke opstammes yderligere eller styntes. Træerne skal bevares, medmindre træerne bliver syge eller til fare for

Bestemmelser

omgivelserne.

- 10.7** Ud over de større træer, der stilles krav om i bestemmelse 10.5 under de enkelte byrum, skal der plantes min. 20 større træer spredt i lokalplanområdet i princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 5.

Parkeringskælderens skal konstrueres således, at det er muligt at plante større træer - der kan blive min. 15 m høje og med en kronediameter på ca. 8 m. Hvert træ af denne størrelse skal etableres med et plantehul med min. 18 m³ jordvolumen med muld/råjord eller rodvenligt bærelag, så træerne kan udvikle sig til store, sunde og frodige træer. Plantehullet skal om muligt sikres kontakt til omgivende råjord.

Ved facader, der skal begrønnes med planter, der etableres ved bygningens sokkel, skal der etableres et plantebed med jord eller skeletjord på min. 1 m³ pr. facade-meter.

11. Ophævelse af lokalplan

- 11.1** Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves samtidig den hidtil gældende byplanvedtægt nr. 24 og nr. 25A. Samtidigt ophæves lokalplan nr.2-496 og lokalplan nr.16-358. Del af lokalplan nr.0-687, der er omfattet af denne lokalplan ophæves ligeledes ligesom Saneringsplan tinglyst 01.04.1970.

Lokalplan nr.0-548 for skilte og facader er fortsat gældende i området.

12. Lokalplanens varige retsvirkninger

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, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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.

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.

Krav om overtagelse

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

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse

Odense Byråd, den 15. januar 2014

Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra den 17. januar til den 14. marts 2014

Lokalplanen endeligt vedtaget

Odense Byråd, den 23. april 2014

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering den 7. maj 2014.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 0-732

Eksisterende forhold

Signaturer



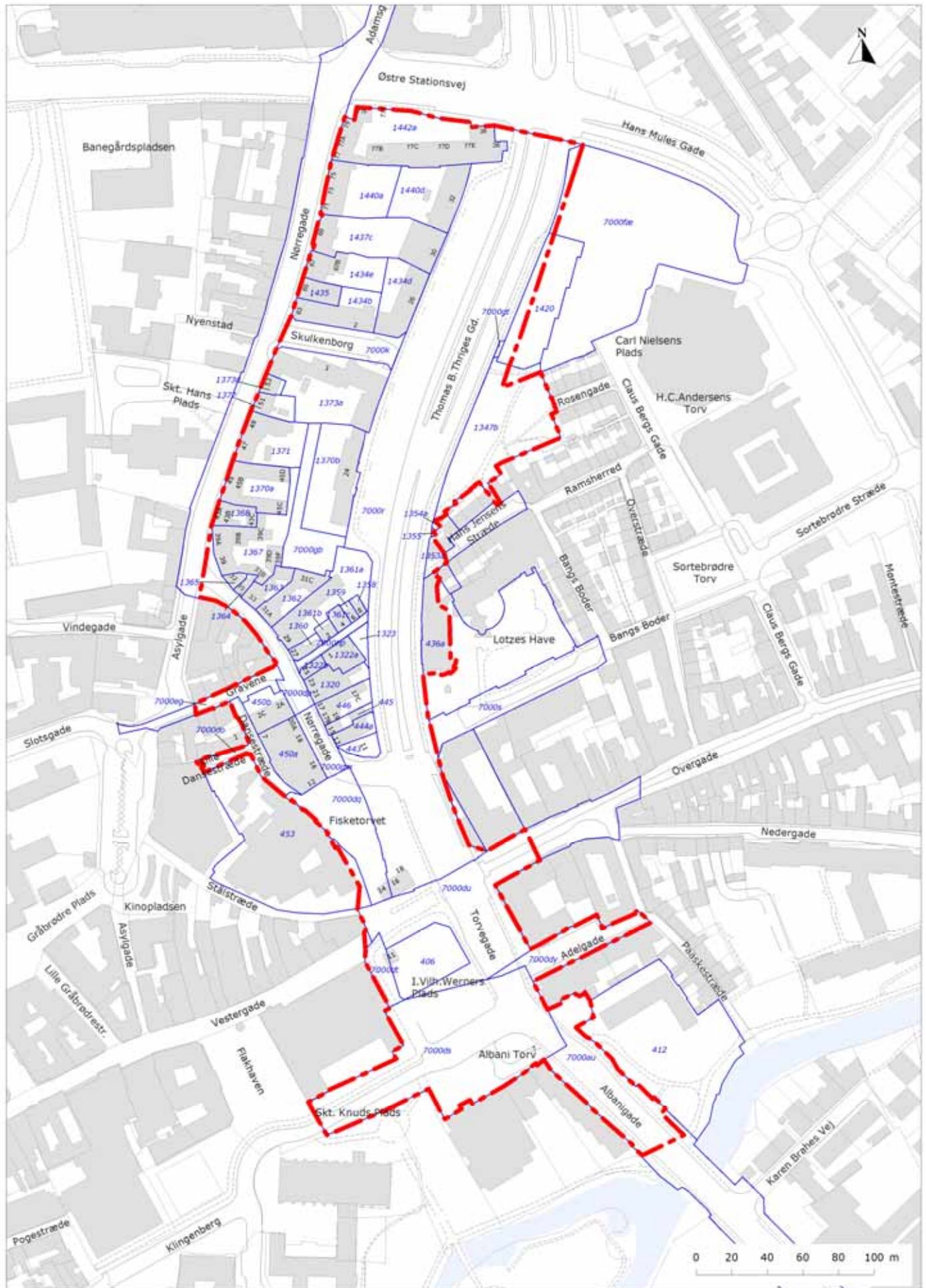
Grænse for lokalplanens område



Matrikelskel

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 0-732






Eksisterende forhold



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 0-732

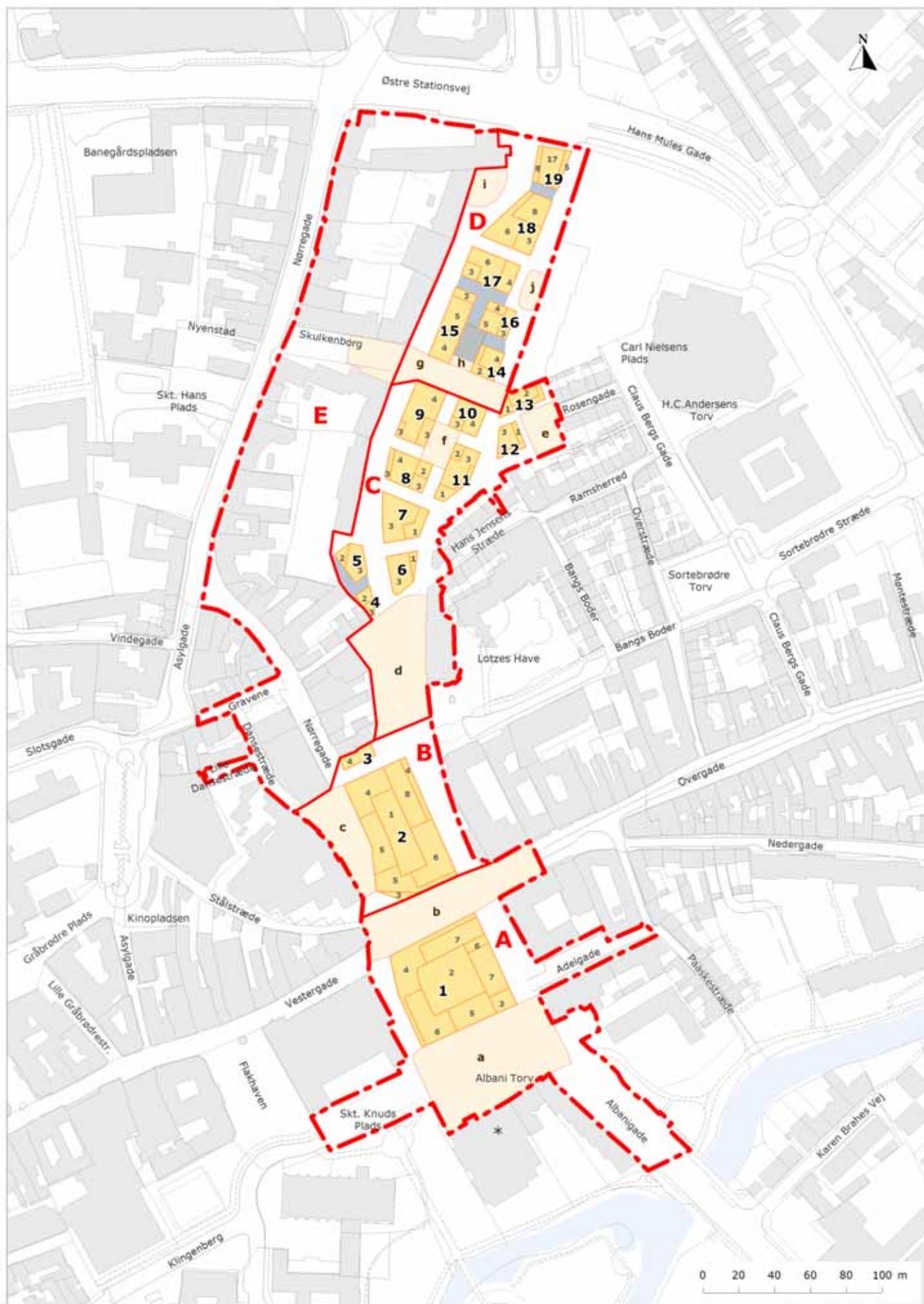
Delområder, byggefelter, byrum

Signaturer

-  Grænse for lokalplanens område
-  Grænse mellem delområder
- A - E** Delområder
-  Principielle byggefelter med angivelse af omtrentlig antal etager
-  Byrum
-  Eventuelt sammenbygning af byggefelter
- 1 - 19** Byggefelt numre
- a - f** Byrumsbetegnelse

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 0-732

Delområder, byggefelter, byrum



Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0-732

Trafik

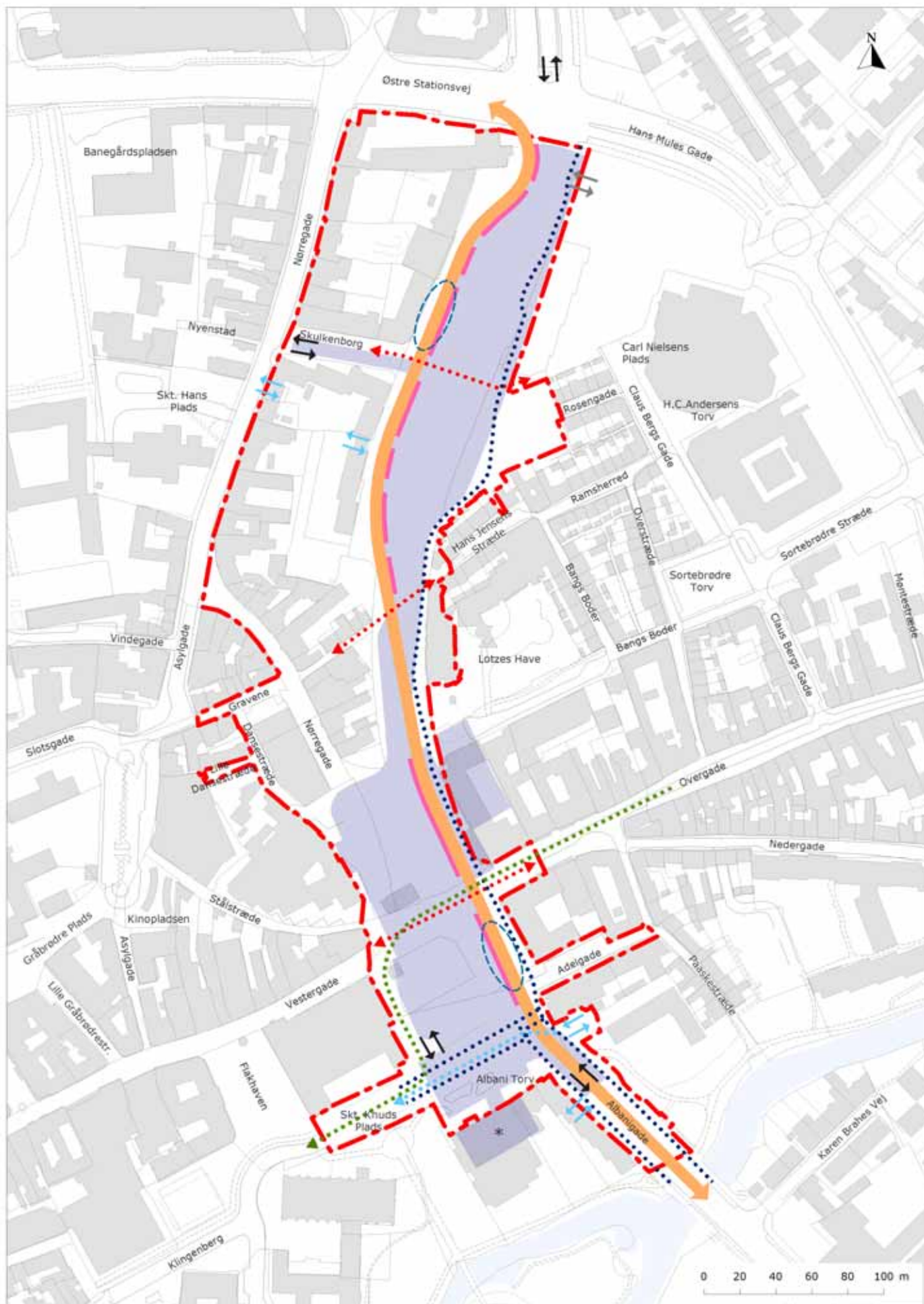
Signaturer

	Grænse for lokalplanens område
	Afgrænsning af parkeringskælder *
	Letbane
	Standsningssted for letbanen
	Overdækket fortov langs letbane
	Vigtig øst-vest gående forgængerforbindelse
	Super cykelstier
	Citybusrute
	Rampe / adgang til parkeringskælder
	Adgang til og fra Musik- og Teaterhusets p-kælder
	Adgang til eksisterende p-pladser

* For overskuelighedens skyld er eksisterende p-kælder udenfor lokalplanens område også vist, da de forbindes med den nye kælder

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0-732









Trafik



Kortbilag 4 til lokalplan nr. 0-732

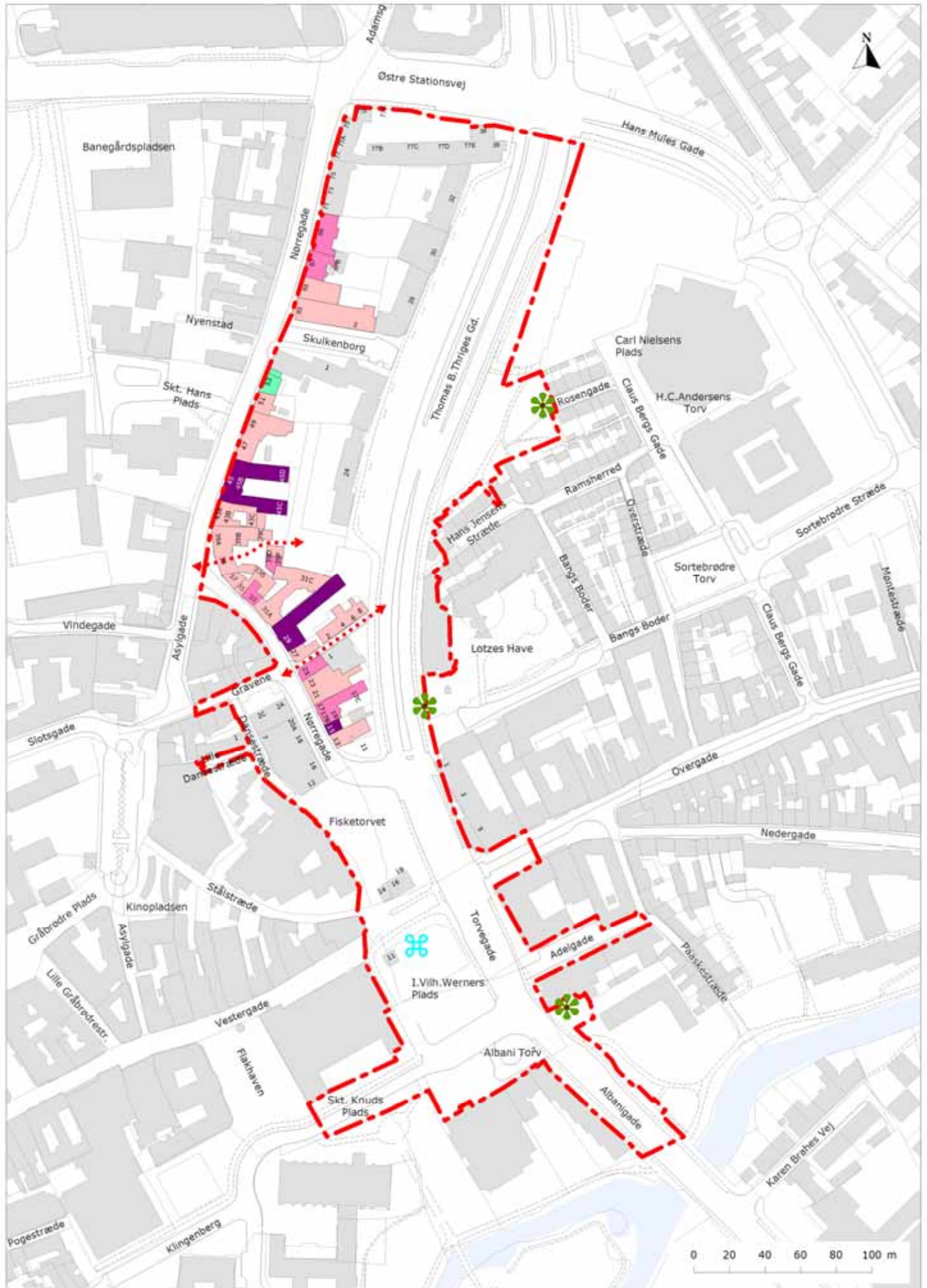
Bevaringsværdier

Signaturer

	Grænse for lokalplanens område
	Fredede bygninger
	Bevaringsværdige bygninger, save 1 - 4
	Bygninger som er en del af det bevaringsværdige gadestræk
	Bygning, der kan erstattes af et porthus
	Stiforbindelse
	Fredet ruin
	Bevaringsværdige træer

Kortbilag 4 til lokalplan nr. 0-732

Bevaringsværdier



Kortbilag 5 til lokalplan nr. 0-732
Helhedsplan - Illustrationsskitse



