



Lokalplan nr. 0-770

Thomas B. Thriges Gade omkring Skulkenborg

Byrådet vedtog den 25. november 2015 kommuneplantillæg nr. 28 og lokalplan nr. 0-770 Thomas B. Thriges Gade omkring Skulkenborg og sammenfattende redegørelse i henhold til miljørapporten.

Lokalplanen

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

Planen er ændret i forhold til det forslag, der blev offentliggjort den 1. juli 2015.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere nye bebyggelser i områdets 16 byggefeltter.

Lokalplanen er en byggeretsgivende plan, der følger op på den allerede vedtagne rammelokalplan 0-732 Omdannelse af Thomas B. Thriges Gade.

Læs [lokalplanen](#)

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer områdets maksimale facadehøjde for en bygning til 32,2 m for 8 etager i det nordlige område, giver mulighed for at anvende 560 m² til butiksformål, både til udvalgsvarer og til dagligvarer, krav om lysematerialer på højhusets facade udgår og endelig foretages en mindre justering af grænsen mellem to rammeområder.

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

Kommuneplantillægget er indarbejdet i den digitale kommuneplan, se www.odense.dk/kommuneplan.

Sammenfattende redegørelse

Der er udarbejdet en sammenfattende redegørelse til Miljørapporten for lokalplan 0-770 Thomas B. Thriges Gade omkring Skulkenborg og kommuneplantillæg nr. 28.

Læs den sammenfattende redegørelse

Klagemulighed

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan skriftligt klage inden 4 uger.

Se klagevejledning

Natur-og Miljøklagenævnets afgørelsen kan indbringes for domstolene inden 6 måneder efter at deres afgørelse er meddelt.

Opdateret 02-12-2015
By- og Kulturforvaltningen

Odense Kommune

Flakhaven 2
5000 Odense C
CVR-nummer: 35209115

Telefon: 78 73 55 73
Fax: 66 13 92 09

Klagevejledning til afgørelse truffet i henhold til Planloven

Endelig vedtagelse af planforslag

By- og Kulturforvaltningen
Byudvikling
Byplan

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk
E-mail
Byplankontoret@odense.dk

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Odense Kommune, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Odense Kommune.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr på kr. 500. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside af vedtagelsen af planerne, altså 30. december 2015 i denne sag. Klagen skal indsendes inden for normal kontortid.

Klagen har normalt ikke opsættende virkning, hvilket vil sige, at et byggeri eller andet ikke stoppes, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer det.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, videresender kommunen som udgangspunkt senest 3 uger senere klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen.

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

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Hvem kan klage

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Natur- og Miljøklage-nævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klageberettigede er

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalpark-fond oprettet efter lov om nationalparker,
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Miljøministeren

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

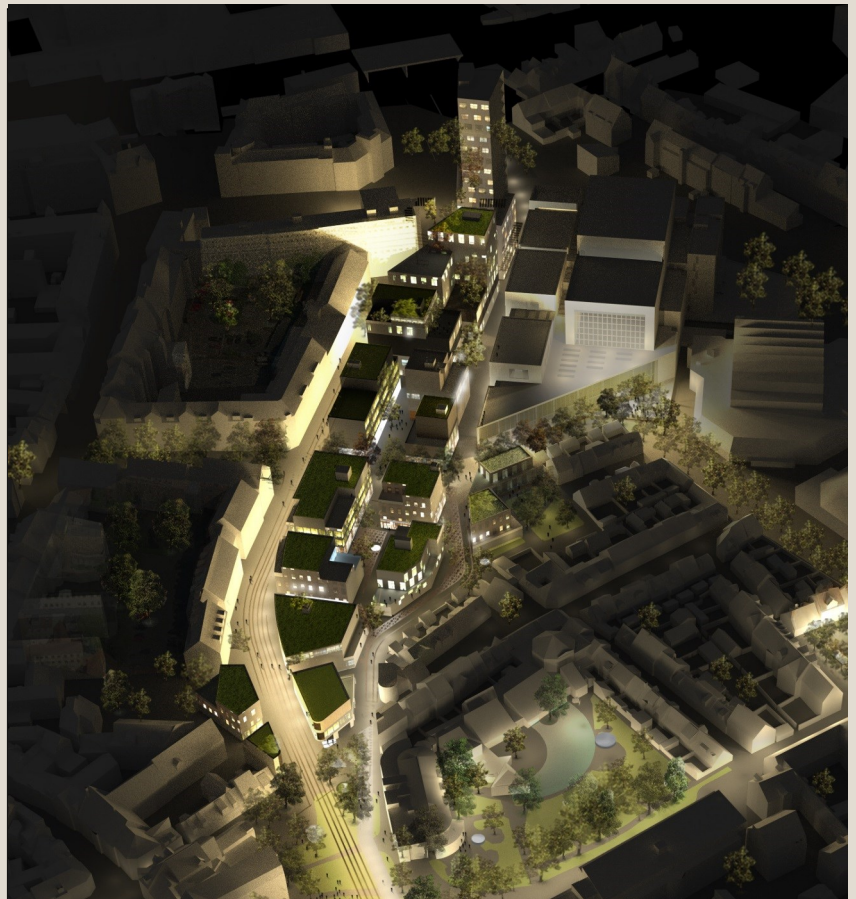
LOKALPLAN



ODENSE
KOMMUNE

0-770

Thomas B. Thriges Gade omkring Skulkenborg



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.

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 væsentligste formål og indhold	side 5
Baggrund	side 5
Lokalplanområdet	side 5
Forhold til anden planlægning	side 8
Bevaringsværdige bygninger og sammenhænge	side 11
Struktur og forsyningsforhold	side 12
Miljøforhold, klima og bæredygtighed	side 13
Tilladelser fra andre myndigheder	side 20
Skyggediagrammer	side 22

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 25
2. Område og zonestatus	side 25
3. Anvendelse	side 25
4. Udstykning	side 26
5. Vej, sti og parkeringsforhold	side 26
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 29
8. Grønne facader	side 33
9. Skiltning	side 33
10. Ubebyggede arealer	side 34
11. Belysning	side 36
12. Forudsætning for ibrugtagen	side 36
13. Lokalplanens varige retsvirkninger	side 37

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	side 38
--	---------

Kortbilag 1	- Eksisterende forhold
Kortbilag 2a	- Fremtidige forhold
Kortbilag 2b	- Fremtidige forhold
Kortbilag 3	- Grønne tage og facader
Kortbilag 4	- Kantzoner og promenade
Kortbilag 5	- Illustrationsskitse
Kortbilag 6a	- Længdesnit
Kortbilag 6b	- Tværsnit

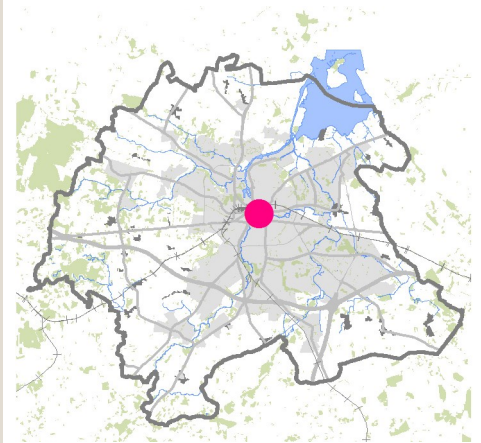
Redegørelse

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne etablere nye bebyggelser i området Thomas B. Thriges Gade mellem Østre Stationsvej i nord og Hans Jensens Stræde i syd.

Hele lokalplanområdet samt et tilsvarende stort areal syd for Hans Jensens Stræde har været genstand for en arkitektkonkurrence, hvor vinderforslaget danner grundlag for den rammelokalplan, der blev vedtaget for området i 2014. Rammelokalplanen fastlægger byggefeltet og byrum og giver mulighed for at etablere parkeringskælder under den centrale del af projektområdet. Sideløbende med rammelokalplanen blev udarbejdet et kommuneplantillæg med VVM-vurdering.

Efterfølgende er projekter til de enkelte byggefeltet blevet gennemarbejdet som grundlag for denne byggeretsgivende lokalplan. Endvidere er udarbejdet en helhedsplan for området med guidelines til arkitekturen. De vigtigste guidelines er skrevet ind i lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens hovedformål er således at fastlægge ny bebyggelses omfang og udtryk.



Lokalplanområdets placering i Odense Kommune



Oversigtskortet viser lokalplanens område



Thomas B. Thriges Gade før udgravning til p-kælder

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



Projektområdet for omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade vises med hvid afgrænsning. Denne lokalplan omfatter kun den nordlige del



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

Lokalplanens væsentligste formål og indhold

Lokalplanen for omdannelse af Thomas B. Thriges Gade er en byggetsgivende lokalplan, der følger op på den allerede vedtagne rammelokalplan. Lokalplanen skal give mulighed for at etablere nye bebyggelser i områdets 16 byggefelter. Lokalplanen indeholder således bestemmelser for bebyggelsens omfang og udtryk.

Se en uddybning af formål og indhold s. 6-8..

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.

Det nuværende projekt for området er resultatet af en indbudt, international projektkonkurrence, hvor et team bestående af Entasis, Grontmij, Sweco, SBS og Momentum blev udpeget som endelig vinder i foråret 2012. Konkurrencevinderne har efterfølgende i samarbejde med Odense Kommune bearbejdet vinderprojektet til en helhedsplan, der har dannet baggrund for udbuddet af byggerierne og for gældende rammelokalplan og kommuneplantillæg med vvm fra 2014.

Rammelokalplanen fra 2014 giver dog kun mulighed for opførelse af parkeringskælder og udførelse af områdets byrum. Med denne lokalplan kan der derimod opføres ny bebyggelse mellem Hans Jensens Stræde og Østre Stationsvej. Mulighed for opførelse af ny bebyggelse omkring Vestergade og Overgade gives i en senere lokalplan.

Omdannelsen af projektområdets nordlige del er igangsat med udgravningen af parkeringskælder og etablering af rampe til denne fra Skulkenborg. Udgravning til Odeon, der støder op til projektområdet, er ligeledes påbegyndt og de to parkeringskældre bliver bygget sammen.

Sideløbende med gravearbejdet har de byggefelter, der er omfattet af lokalplanen, været udbudt og der er forhandlet nye bebyggelser på plads i lokalplanens byggefelter 4-19.

Vision

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.

En sammenbinding af bymidten på tværs af den tidligere trafikåre ved hjælp af nye, grønne byrum er bærende i denne vision, og bygningerne skal danne rammerne om alle de nye pladser og stræder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er vist på luffotoet side 6 og omfatter Thomas B. Thriges Gade mellem Østre Stationsvej i nord og Hans Jensens Stræde i syd. Det tidligere Rosengadeanlæg, der afslutter Rosengade mod vest er ligeledes en del af området mod øst. Mod sydvest er en lille del af

Redegørelse

parkeringspladsen bag Nørregade/Hans Jensens Stræde omfattet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet, der ligger i den centrale bymidte, er ryddet for bebyggelse og beplantning, ligesom den tidligere vejbane er gravet op. For enden af Rosengade er bevaret et enkelt stort træ, der skal indgå i et nyt kommende haveanlæg. Grafisk Værksted ved Hans Jensens Stræde ligger delvist i lokalplanområdet og er eneste eksisterende bygning.

Fremtidige forhold

Der gives mulighed for ny bebyggelse i form af op til 16 nye bygninger, hvoraf nogle dog kan sammenbygges. Bebyggelserne varierer i størrelse fra små bebyggelser fra 1 etage til et højhus på op til 17 etager (66 m).



Alle bebyggelser syd for Skulkenborg er i 1-4 etager og har alle spring i etageantallet, således at bygningerne højdemæssigt forholder sig til den eksisterende bebyggelse i naboområderne, herunder H. C. Andersen-kvarteret. Nord for Skulkenborg, langs det kommende Odeon, stiger bebyggelsen fra 3-4 etager til 6-8 etager og afsluttes altså mod Østre Stationsvej af et højhus på 17 etager.

Byggefelternes udformning varierer i form og størrelse. Flere byggefelter har skrå vinkler og afskårne hjørner, eftersom et vigtigt formål med



Udgravning i området, april 2015

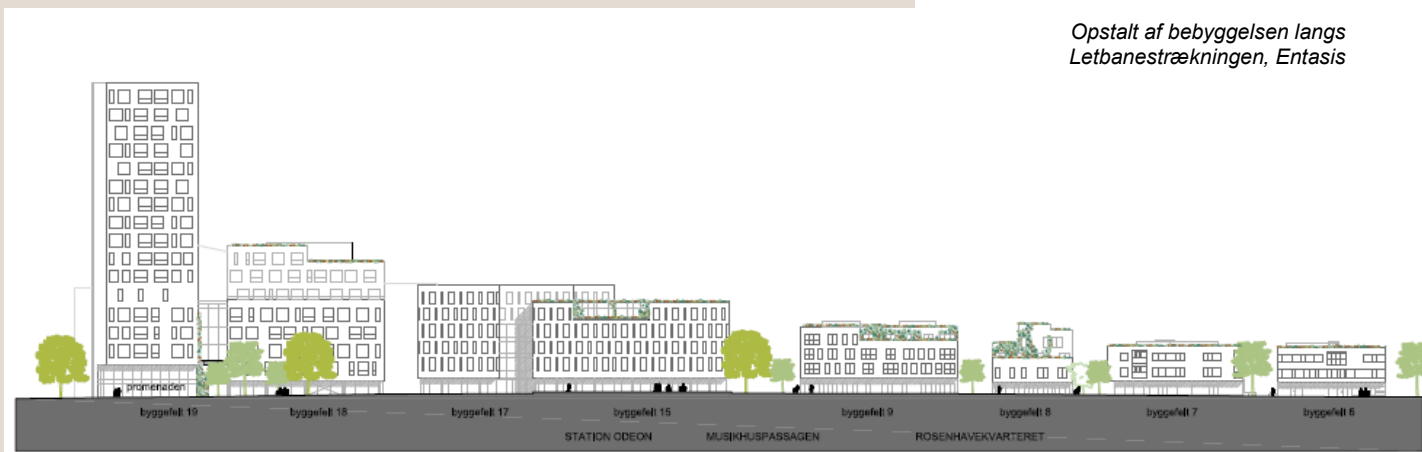


De nordligste bebyggelser til erhverv og boliger, GGP Arkitekter



Bygningen i byggefelt 6 vil tegne bebyggelsen set fra syd, Arstiderne Arkitekter

Opstalt af bebyggelsen langs Letbanestrækningen, Entasis





I byggefelt 14-17 kan der opføres hotel, Arkitema Architects

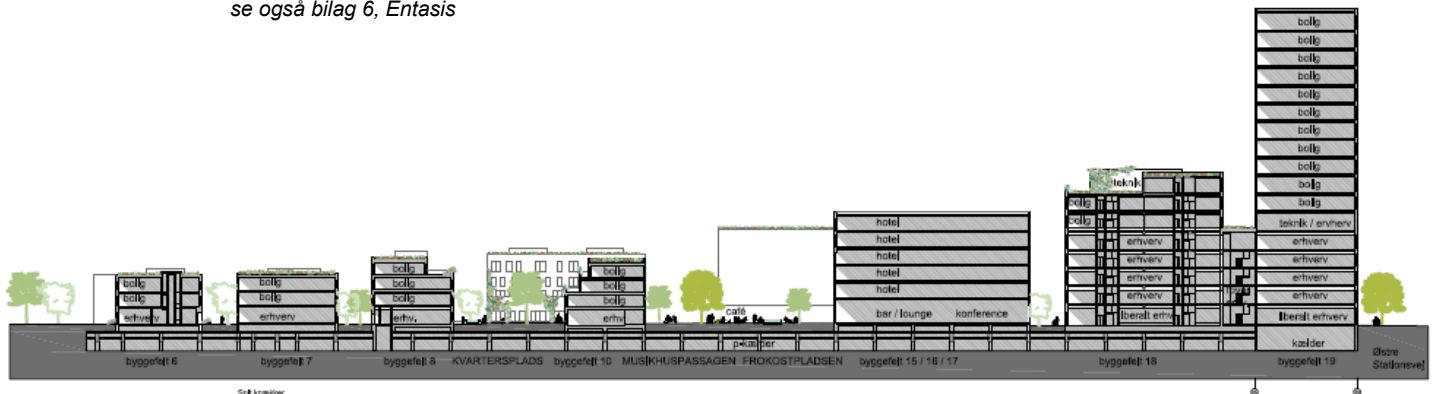


Boliger i byggefelt 12-13, Praksis Arkitekter



Boliger og erhverv i byggefelt 8-11, Adept

Snit gennem bebyggelsen fra syd til nord, se også bilag 6, Entasis



Strædet mellem byggefelt 14 og Odeon set fra syd, Entasis

bebyggelsen er at danne vægge i veldimensionerede gader, stræder, samt omkring pladser og en enkelt byhave.

Bebyggelserne bliver fortrinsvis opført i blank mur (tegl) eller med pudse facader og har alle - undtagen de to mindste bygninger - flade tage. Da bebyggelserne i høj grad er solitære bygninger, der ligger omgivet af byrum på alle sider og ikke danner private gårdrum, er opholdsarealer udformet som taghaver og indbyggede altaner og terrasser, enkelte af terrasserne er på terræn.

Parkering foregår i kælder, cykelparkering og affaldshåndtering generelt indenfor byggefeltene. Der vil således ikke være mulighed for at opføre skure, garager eller lignende indenfor lokalplanområdet.

Tagflader udformes som grønne tage med ganske få undtagelser. Det vil også være muligt at opsætte solceller på tage og indrette tagterrasser. En del af bebyggelsernes facader skal begrønnes, så de fremstår som forskellige former for "grønne facader" med klatrende eller hængende beplantning. Hvor brandredningsforhold medfører, at grønne facader er uforenelige med beplantning i byrummene, skal beplantning i byrummene prioriteres.

Redegørelse

Bebyggelsen udføres generelt i traditionelle materialer, fortrinsvis i tegl, men byområdet vil i Odense-sammenhæng blive utraditionelt i kraft af bebyggelsernes rumdannende placering, deres indbyrdes skalforhold og variation og bydelens grønne udtryk - alt sammen bygget ovenpå en parkeringskælder, hvis søjler i høj grad er bestemmende for bebyggelsens udformning.

I området skal der etableres en række nye byrum med varieret udformning og tilbud om aktivitet og ophold. I overgangen mellem byrum og bygninger skal der på udpegede steder etableres kantzoner. Der arbejdes med 2 typer af kantzoner, en smal kantzone og en bred kantzone. Den smalle kantzone bruges primært til, at offentligheden har mulighed for at opholde sig langs bygningerne. Den brede kantzone giver mulighed for, at boliger i stueetagen kan få et udeophold og lidt afstand til forbipasserende.

Offentlige friarealer, trafik herunder vejbetjening og parkering til området, skal udformes som beskrevet i rammelokalplan, lokalplan nr. 0-732 for omdannelse af Thomas B. Thriges Gade.



Forhold til anden planlægning

Lokalplaner

Følgende lokalplaner er også gældende i området:

- Lokalplan nr. 0-548 for skilte og facader
- Rammelokalplan nr. 0-732 Omdannelse af Thomas B. Thriges Gade
- Lokalplan nr. 0-760 Odense Letbane - 1. etape

Kommuneplan 2013-2025

I kommuneplanen er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområderne 0.BS30 og 0.BS31. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området, undertaget på enkelte punkter:

Rammerne for bebyggelsens omfang giver i rammeområde 0.BS30 en max højde på 26 m for 8 etager, men i byggeriet er der behov for en



Boliger og erhverv i byggefelt 4 og 5, referencefoto



Eksempler på kantzoner, fotos: Entasis





Eksisterende og fremtidige rammer i kommuneplanen
Den prikkede linje markerer afgrænsningen af kommuneplantillægget

lidt større etagehøjde i de enkelte etager. Rammen ændres derfor til 32,2 m for 8 etager.

I gældende kommuneplantillæg forlanges, at højhuset opføres i lyse materialer, dette krav bortfalder.

I rammeområde 0.BS31 gives en max bygningshøjde på 14 m, her er der ligeledes enkelte steder behov for at øge denne til 15 m.

I rammeområde 0.BS31 udlægges 260 m² til udvalgswarebutikker. Dette tal ønskes øget til 560 m² samt ændret til også at omfatte dagligvarer, således at der kan placeres en delikatesseforretning, en bager eller lignende.

Endelig justeres afgrænsningen mellem de to BS-områder, således at afgrænsningen ikke går gennem et byggefelt.

Rammerne for området ændres derfor til følgende:

Rammer for lokalplanlægningen for område nr. 0.BS30:

Område 0.BS30 er udlagt til bolig-/serviceformål.

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 inden for 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 32,2 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 med variationer i facaderne. Eventuelle tekniske anlæg på tag skal indarbejdes i bygningen og i den samlede højde på 66 m.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone. Området skal forblive i byzone.

Rammer for lokalplanlægningen for område nr. 0.BS31:

Redegørelse

Område 0.BS31 er udlagt til bolig-/serviceformål.

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 offentlige serviceerhverv i området, herunder pengeinstitutter. Der kan etableres enkelte udvalgs- eller dagligvarebutikker på max. 180 m². Det samlede areal for butikker i området må ikke overstige 560 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 inden for 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 15 m.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone. Området skal forblive i byzone.

Kommuneplanens tema 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 strategiske 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).

Bevaringsværdige bygninger og sammenhænge

Kommuneplanens tema 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.

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

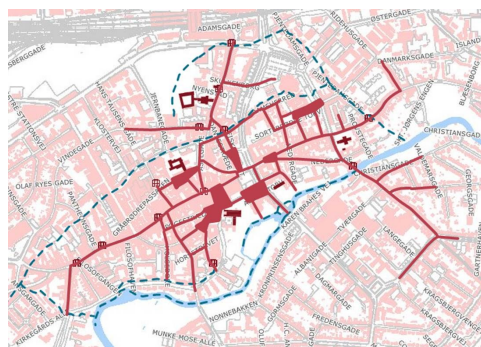
Projektet for Thomas B. Thriges Gade genskaber de fleste af de tværgående strøg, der udgør en del af den middelalderlige struktur. Samtidig skabes nye stræder og smøger, der nyfortolker den middelalderlige bys gadenet.

Omkring lokalplanområdet er påvist bebyggelser fra alle faser af byens udvikling, men ikke i selve området.

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



Middelalderbyens gadestruktur

Redegørelse

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.

Bevaringsværdig beplantning

Der er et enkelt bevaringsværdigt træ i området ved H.C. Andersen-kvarteret, der skal bevares. Det er bøgetræet ved Rosengade.

Struktur og forsyningsforhold

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger med tilknytning til Vestre Skoles skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolenes kapacitet. Områdets skoledistrikttilknytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Centerstruktur

Lokalplanområdet ligger i bymidten.

Detailhandelsstrukturen

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

Butiksarealerne i Thomas B. Thriges Gade bliver koncentreret omkring Overgade/Vestergade og Nørregade, hvor de skal bidrage til at sammenbinde de eksisterende handelsstrøg. Der vil derfor kun blive mulighed for meget begrænset butiksareal i form af enkelte udvalgs- eller dagligvarebutikker i lokalplanens delområde C - i alt max 560 m²- og ingen mulighed for butiksareal i lokalplanens delområde D.

Kollektiv trafik

Området vil i fremtiden blive betjent af letbanen. Letbanen vil gå gennem området i nord-sydgående retning og får standsningssted ved Skulkenborg samt ved banegården og Vestergade henholdsvis nord og syd for lokalplanområdet.

Området ligger endvidere i gåafstand til Odense Banegård. Flere buslinjer passerer på Østre Stationsvej nord for området.

Forsyning

Lokalplanområdet forventes varmforsynet med kollektiv varmforsyning. Valget af forsyningsform afgøres af Odense Kommune gennem godkendelse af et projektforslag efter Varmeforsyningsloven. Der kan suppleres med alternativ energiproduktion i form af fx el-producerende solceller efter regler fastsat af Odense Kommune. Der bør ikke suppleres med alternative varmekilder i områder, der forventes kollektivt forsynet.

Området elforsynes af Energi Fyn City Net A/S.

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

Affaldshåndtering

I lokalplanområdet ønskes en god og diskret affaldsløsning, hvor indsamlingsmateriel til affald ikke er direkte synligt.

Odense Kommune og Odense Renovation A/S er desuden i gang med at gennemgå affaldsordningerne i Odense. Ved gennemgangen er der fokus på udsortering af flere affaldstyper ved de enkelte boliger samt fokus på nye indsamlingsmetoder, som kan være med til at forbedre bymiljøet.

Lokalplanområdet udføres derfor med underjordiske affaldssystemer i form af centralsug. Centralsug er et centralt affaldssugeanlæg til indsamling af mindst tre affaldstyper fra både boliger og erhverv. I det centrale affaldssug suges affald så som dagrenovation, plast, papir og småt pap via underjordiske rør fra affaldsindkast i bebyggelsen til containere i en terminalbygning i Enggade. Affaldet suges efter behov og måske flere gange i døgnet alt efter mængden. Når containerne i Enggade er fyldt, afhentes de og affaldet køres til et modtageanlæg.

Indsamlingsmateriel til affald vil således kun være synligt i området i form af indkast, hovedsagligt integreret i bygningerne og som få enkeltstående standere eller offentlige affaldskurve. Der stilles derfor krav om affaldsrum i de enkelte bygninger til tekniske installationer til det centrale affaldssug, så tilslutnings- og benyttelsespligten kan opfyldes. Etablering af disse rum skal koordineres med Odense Renovation A/S. Der stilles desuden krav om etablering af affaldsrum og/eller affaldsløsninger i bygninger til det affald fra erhverv, som ikke kan bortskaffes via det centrale affaldssug, som fx glasflasker, paller, stort pap mv.

Der stilles desuden krav om etablering af affaldsrum og affaldsløsninger i bygninger til det affald, som ikke kan bortskaffes via det centrale affaldssug, som fx glas.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg såsom transformerstationer skal integreres i bebyggelsen.

Forsinkelse af regnvand kan ske i magasiner under terræn eller synligt i byrummene. Regnvandshåndtering skal i givet fald udformes som en integreret del af de byrum, hvor de placeres.

Teknik på tage - ud over solceller - inddækkes og skal dækkes med grønt tag.

Miljøforhold, klima og bæredygtighed

Bæredygtighed

Byrådet har med Planstrategi 2011 besluttet, at der skal satses målrettet på at udvikle Odense 'fra stor dansk by til dansk storby', for at byen kan klare sig i den globale arbejdsdeling. En ny Planstrategi er i høring og forventes vedtaget i byrådet i efteråret 2015. Denne omhandler, hvilke værdier og hvilke kvaliteter Odense vil have vægt på i dens for-

Redegørelse

vandling fra dansk by til dansk storby.

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

Regn- og spildevand

I overensstemmelse med Odense Kommunes miljøpolitik er der i VVM-redegørelsen foretaget vurderinger af 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 indtil videre 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 af 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.

VVM betyder Vurdering af Virkningerne på Miljøet og omfatter konkrete anlæg eller projekter. Formålet med VVM er, at virkningerne på miljøet tages i betragtning på et så tidligt tidspunkt som muligt, før der gives tilladelse til at påbegynde et anlæg, og at offentligheden inddrages i beslutningsprocessen. På den måde sikres, at myndighederne har et godt grundlag for at træffe miljømæssigt bedre beslutninger.

Miljøvurdering

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 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 rammelokalplanen blev 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. 1184 af 6. nov. 2014 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'. Miljøvurderingerne og afværgeforanstaltningerne i VVM-redegørelsen med miljørapport udgjorde dermed tillige miljøvurderingen for rammelokalplanen.

VVM-undersøgelserne viste, at fremtidige bebyggelser i byggefelt 12 og 13, afhængigt af udformningen, ville kunne medføre skygge- og indbliksgener på visse ejendomme i Rosengade. På den baggrund blev det i forbindelse med den politiske behandling af kommuneplantillægget og rammelokalplanen besluttet, at Projektsekretariatet for omdannelse af Thomas B. Thriges Gade skulle sikre, at naboer til byggefelt 12 og 13 blev inddraget med henblik på at undgå skygge- og indbliksgener på de aktuelle ejendomme i Rosengade.

Der er i forlængelse heraf foretaget supplerende undersøgelser af skygge- og indbliksgener for eksisterende nabobebyggelse. Dette har medført, at enkelte byggeprojekter er blevet ændret.

Endvidere har man valgt at belyse skyggepåvirkninger fra byggefelt 6 og 7 yderligere, da VVM-redegørelsen viste, at der kunne være skyggepåvirkning af naboers udendørs opholdsarealer i gårdene ved Hans Jensen stræde d. 21 juni efter kl 18.00. Ved en detaljering af projektet fremgår det af nye skyggestudier, at situationen er bedret lidt, da bygningen i byggefelt 7 terrasseres ned mod Hans Jensens Stræde.

Bygherren for højhuset har ønsket at fravige kravet i kommuneplantillægget om lys facadebeklædning, idet højhuset ønskes opført i en mørk pladebeklædning.

Redegørelse

Lokalplanen er screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. På grund af de mulige skygge- og indbliksgener samt ønsket om at opføre højhuset i en mørk farve, er det vurderet, at planen vil kunne medføre væsentlige virkninger på miljøet. Planen vurderes derfor at være omfattet af loven. Der er udarbejdet en miljørapport, hvor de supplerende undersøgelser i forhold til skygge- og indbliksgener præsenteres, og hvor der præsenteres en visualisering af et højhus med mørk facadebeklædning for at vurdere, om denne løsning er acceptabel.

Miljørapporten viser, at det med nærmere bestemte foranstaltninger er muligt at sikre acceptable sol-/skyggeforhold og at minimere indbliksgener. Disse foranstaltninger er fastlagt i lokalplanens bestemmelser. Miljørapporten viser endvidere, at et mørkt højhus vil virke mere dominerende i bybilledet end et lyst, men samtidigt forstærkes højhusets virkning som landmark.

VVM

I forbindelse med den tidligere gennemførte planlægning er der, jvf. ovenfor, gennemført en VVM-undersøgelse af projektet. De relevante miljømæssige konsekvenser af ændringerne i projektet er vurderet i miljørapporten, ligesom nødvendige afværgeforanstaltninger, der sikrer acceptable forhold, er fastlagt i lokalplanens bestemmelser. På den baggrund vurderes projektet ikke at være til skade for miljøet og dermed ikke at være omfattet af VVM-reglerne.

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 med senere ændringer 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 trafik, industri, afbrænding af kul og koks mv. Under størstedelen af lokalplanområdet er der imidlertid udgravet til p-kælder, hvorved overjord/fyldjord er fjernet.

Der er ikke p-kælder under byggefeltene 4, 5, 12 og 13 samt byrummene ved disse 4 byggefeltene. Her skal man altså fortsat være opmærksom på risikoen for forurenet jord.

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

Lokalplanområdet påvirkes af støj fra vejene nord for lokalplanområdet – især Østre Stationsvej og Hans Mules Gade, fra jernbanen over Fyn, fra den kommende letbane og eventuelt fra virksomheder.

Vejtrafikstøj

Der er foretaget overslagsmæssige beregninger af den forventede støjbelastning på baggrund af prognoser for trafikken i år 2024 under forudsætning af, at trafikflytningerne, der skyldes omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade og etableringen af Odense Letbane, er gennemført.

Beregningerne viser, at der kan forventes støjniveauer på over 68 dB på de nord-, øst- og vestvendte facader af højhuset længst mod nord, idet støjbelastningen er størst på den nordvendte facade. Den nordlige del af lokalplanområdet med højhuset må dermed betragtes som belastet med vejtrafikstøj, idet Miljøstyrelsens vejledende udendørs vægtede støjgrænser (L_{den}) for boliger og kontorer på henholdsvis 58 dB og 63 dB er overskredet.

Den udendørs støjgrænse for boliger anvendes også for opholdsarealer. Beregningerne viser, at grænseværdien kan overholdes på områdets opholdsarealer i form af tagterrasser, hvorimod støjgrænsen ikke overholdes på højhusets altaner placeret inde i bygningskroppens øst- og vestvendte facader. Der er ikke regnet på, hvilke foranstaltninger som afskærmning og absorberende overflader der er nødvendige for at sikre overholdelse af støjgrænsen på altanerne, men det vurderes ikke at være problematisk at gennemføre foranstaltningerne.

Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 om vejtrafikstøj tillader, at der i særlige tilfælde kan etableres støjfølsomme formål som boliger, kontorer o.lign. i eksisterende støjbelastede byområder, hvis der tages særlige forholdsregler. Odense Kommune finder, at vejledningens muligheder kan bruges i dette tilfælde, idet der er tale om byomdannelse i et område med blandede byfunktioner. Gennem de nævnte særlige foranstaltninger vil det blive sikret, at alle nye støjfølsomme formål i lokalplanområdet vil blive beskyttet mod vejtrafikstøjen.

De særlige foranstaltninger skal sikre, at grænseværdierne i Tabel A overholdes. Foranstaltningerne omfatter effektiv lydisolering af de støjfølsomme formål. For det nordlige højhus indebærer dette flere steder anvendelse af såkaldte 3G-vinduer eller tilsvarende. Herved sikres, at grænseværdierne overholdes indendørs med både åbne og lukkede vinduer i højhuset.

Normalt skal boligerne desuden orienteres, så opholds- og soverum så vidt muligt vender ud mod bygningernes stille facade. I dette tilfælde accepteres dog, at ønsket om en stille facade ikke opfyldes, pga. bygningens placering, form og anvendelse. Desuden skal det sikres, at udendørs opholdsarealer som altaner og tagterrasser ikke belastes med støjbidrag, som overstiger de anbefalede udendørs støjgrænser for alle støjbidrag.

Inden der gives byggetilladelse til støjbelastede bygninger i lokalplanområdet, skal det dokumenteres, at støjgrænserne for vejtrafik, jf. Ta-

Redegørelse

bel A, kan overholdes både på udendørs opholdsarealer og indendørs ved al støjfølsom anvendelse.

Anvendelse	Støjgrænser, L_{den} i		
	Udendørs opholdsarealer	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Opholdsrum og soverum i boliger	58	46	33
Kontorer og lokaler til liberale erhverv	63	51	38

Tabel A. Grænseværdier for støj fra vejtrafik.

Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 4/2007, "Støj fra veje"

Jernbanestøj og vibrationer

På baggrund af oplysninger fra Bane Danmark om trafikken på jernbanen over Fyn, før Femern forbindelsen åbner, og jernbanetrafikken over Fyn derfor falder, er der regnet på belastningen med jernbanestøj af lokalplanområdet.

Det fremgår af beregningerne, at det kan forventes at støjbelastningen af højhuset, der ligger nærmest jernbanen, marginalt vil overstige Miljøstyrelsens vejledende udendørs støjgrænse for boliger på 64 dB (L_{den}). Grænseværdien for kontorer på 69 dB overskrides ikke. Der kan desuden ikke udelukkes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for maksimalstøj ved togpassage (L_{amax}) på 85 dB overskrides. Hvad angår jernbanens støjbelastning af udendørs opholdsarealer, viser beregningerne, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 64 dB kan overholdes på tagterrasserne.

Da lokalplanområdet ligger over 50 m fra jernbanesporene, vurderes det, at der i området ikke opnås vibrationer fra jernbanen, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vibrationer. Letbanen forventes ikke at bidrage væsentligt til hverken støj eller vibrationer i lokalplanområdet.

Da overskridelserne af grænseværdierne for jernbanestøj er meget begrænsede i forhold til overskridelserne fra vejstøj, og da begge støjkilder befinder sig nord for lokalplanområdet, vurderes det, at de særlige foranstaltninger, der er nødvendige for at sikre højhuset mod nord mod vejstøjen, også vil sikre mod jernbanestøjen.

Odense Kommune finder, at mulighederne for at etablere støjfølsomme formål i støjbelastede områder, som omtalt under vejtrafikstøj, også kan anvendes for jernbanestøj i denne lokalplan.

Inden der gives byggetilladelse til støj- og vibrationsbelastede bygninger i lokalplanområdet, skal det dog dokumenteres, at støj- og vibrationsgrænserne for jernbaner, jf. tabel B kan overholdes både på udendørs opholdsarealer og indendørs ved al støjfølsom anvendelse.

Anvendelse	Støjgrænser, L_{den} i dB(A)		
	Udendørs	Indendørs med åbne vinduer	Indendørs med lukkede vinduer
Opholdsrum og so- verum i boliger	64	52	33
Kontorer og lokaler til liberale erhverv	69	57	38

Tabel B. Grænseværdier for støj fra togtrafik.

Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner" fra juli 2007.

Virksomhedsstøj

Der er foretaget en overordnet vurdering af risikoen for støjbelastning af lokalplanområdet fra virksomheder. Det vurderes, at der ikke uden for området for nuværende findes virksomheder, der vil kunne påvirke området således, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser udendørs i lokalplanområdet overskrides, jf. Tabel C. Inden for området etableres evt. virksomheder - eksempelvis et hotel. I givet fald skal virksomhedernes aktiviteter - f.eks. varetilkørsel, ventilation mv. - overholde grænseværdierne i Tabel C.

Støj fra andre aktiviteter i lokalplanområdet som udeservering, musik mv. reguleres efter Odense Kommunes regler herfor.

Mulighederne for at etablere støjfølsomme formål i støjbelastede områder, som omtalt under vej- og jernbanestøj, kan også anvendes i forbindelse med virksomhedsstøj. Hvis der forventes virksomhedsstøj fra aktiviteter i lokalplanområdet, skal der, før der gives byggetilladelse til støjbelastede bygninger i lokalplanområdet, dokumenteres, at støjgrænserne for virksomheder i Tabel C kan overholdes.

Tidsrum	Støjgrænser i	
	Udendørs	Indendørs med åbne vinduer
Mandag-fredag kl.07-18.00	55	43
Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00	45	33
Alle dage kl. 22.00-07.00	40	28

Tabel C. Grænseværdier for støj fra virksomheder omkring lokalplanområdet.

Støjgrænserne er nærmere defineret i Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder" fra juli 2007.

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 etab-

Redegørelse

leres risikofølsom arealanvendelse, før det er vurderet, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable. Albani Bryggerierne er som følge af ammoniakoplag 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

Området er ikke omfattet af åbeskyttelseslinjer eller lignende.

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

Der er gennemført arkæologiske undersøgelser i lokalplanområdet, der nu er frigivet til anlægsarbejde.

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.

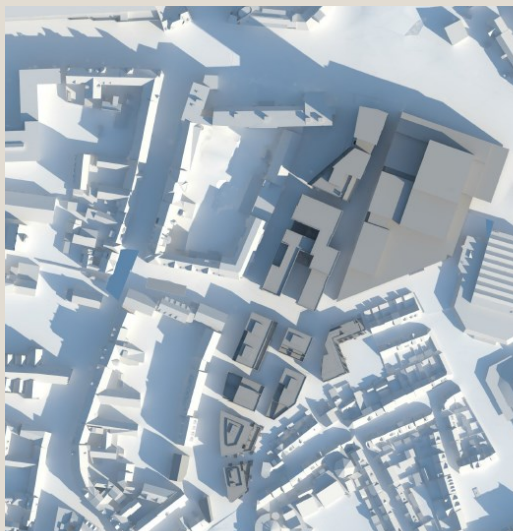
På arealer, som skal bruges til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, har ejer pligt til at sikre sig, at de ubebyggede arealer er indrettet med enten fast belægning eller 0,5 m uforurenede jord. I de områder, hvor der ikke er p-kælder, må det forventes at kravet om 0,5 m uforurenede jord ikke er opfyldt, mens det oven på p-kælderen blot skal sikres at tilkørt/udlagt jord, er uforurenede.

Redningsberedskabets indsats-, adgangs- og tilkørselsmuligheder

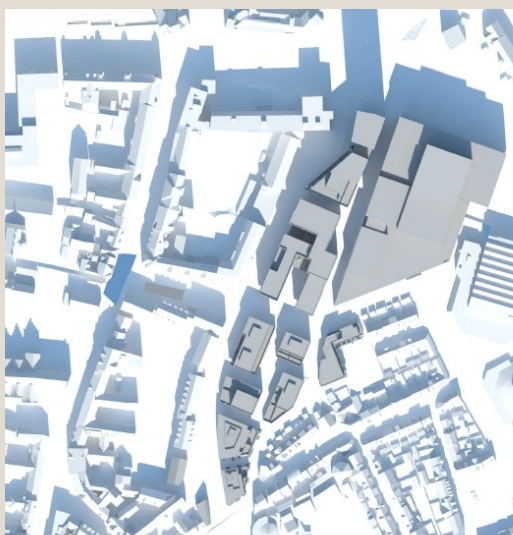
Redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygninger, også i byggeperioden, i henhold til Odense Brandvæsen's adgangsforhold, som kan ses hos Odense Brandvæsen på www.odense.dk/brand.

Redegørelse

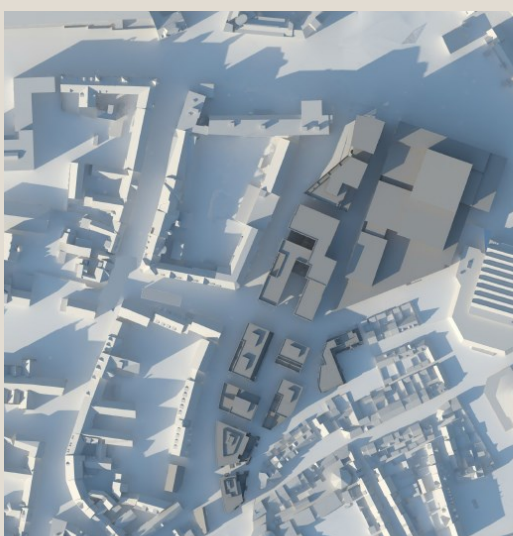
Overordnede skyggediagrammer - 21. marts (jævn døgn)



Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 16.00

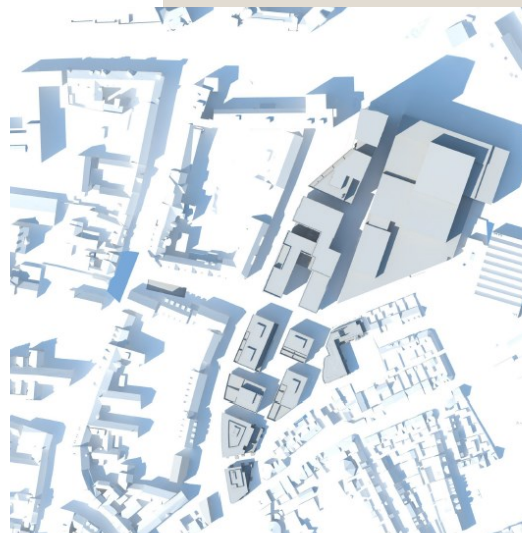
Overordnede skyggediagrammer - 21. juni



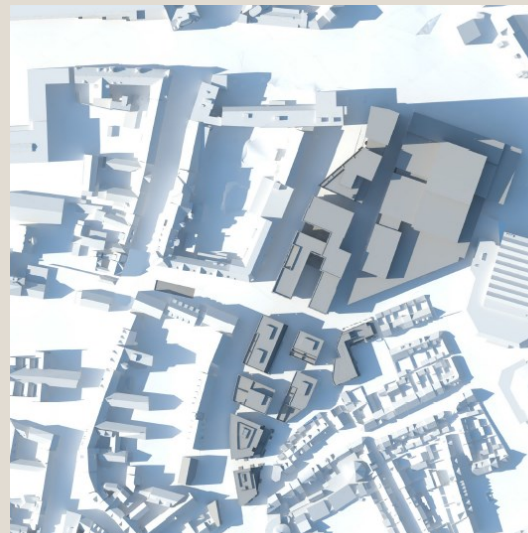
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At muliggøre byggeri indenfor lokalplanområdets byggefelt 4-19
- At fastlægge rammer for ny bebyggelses anvendelse, omfang og placering
- At fastlægge rammer for ny bebyggelses udtryk som en bydel i fortrinsvis lyse materialer med varierende facadehøjder og facadeudtryk
- At sikre, at bydelen fremstår grøn ved fastsættelse af grønne tage og facader
- At sikre opholdsarealer til boliger i den nye bebyggelse
- At sikre varierede kantzoner
- At begrænse indbliksgener og skyggevirksomheder fra nyt byggeri mod eksisterende boliger

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 1353a, 1361a, 1355, 1354a, 1347b, Odense Bygrunde og vejlitra 7000hæ, samt dele af 7000 gb, 7000gt, 7000r og alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3. Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder C og D, som vist på kortbilag 2a og 2b.
- 3.2 Delområde C. Området må kun anvendes til boligformål, kontor-erhverv og service, herunder restauranter. Der må desuden etableres enkelte butikker. Der må i alt etableres 560 m² butikker i området inklusiv de ca. 60 m² af Grafisk Værkstedets butik, der er en del af delområdet. Den enkelte butik må max have en størrelse på 180 m². Stueetagerne i byggefelt 5, 6, 7, 8, 9 og 10 skal anvendes til erhverv, service eller butik.

Delområde D. Området må kun anvendes til boligformål, kontor-erhverv og service - herunder hotel og restauranter. Stueetagerne i hele delområdet skal anvendes til erhverv eller service. I byggefelt 18 og 19 skal 1. til 4. etage ligeledes anvendes til erhverv eller service.

I begge delområder gælder, at der ikke må etableres boliger, der er ensidigt orienteret mod nord. Alle stueetager, der vender mod letbanesporret skal have aktive eller udadvendte funktioner.

Aktive funktioner er butikker, caféer og lignende, der henvender sig direkte til forbigående med facader med vinduesudstillinger og indkig, eller facader med større partier, der kan åbnes ud mod udeservering eller gadeudstilling.

Udadvendte funktioner tåler indkig og har store vinduespartier, der formidler kontakt mellem ude og inde. Der kan også være vinduesudstillinger fra ejendomshandlere, rejsebureauer eller lignende.

Bestemmelser

4. Udstykning

- 4.1 Princippet for udstykningen er, at der kan udstykkes indenfor de udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2a og 2b. Yderligere er der mulighed for at udstykke de tilstødende kantzoner, som er vist på kortbilag 4.

5. Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Vej- sti- og parkeringsforhold skal reguleres efter bestemmelserne i rammelokalplan nr. 0-732 for omdannelse af Thomas B. Thriges Gade.

Der skal etableres cykelparkering til bebyggelsen som følger:

Boliger: 2-4 pladser pr. bolig

Kontorerhverv: 5 pladser pr. 200 m²

Hotel: Der skal etableres cykelparkering til halvdelen af det maksimale antal medarbejdere, der er på arbejde samtidigt.

Ved øvrige funktioner skal der etableres cykelparkering, som beskrevet i rammelokalplan nr. 0-732.

Se også bestemmelse 6.5.

- 5.2 Porten mellem byggefelt 12 og 13 skal være en offentlig tilgængelig passage og må ikke benyttes til opbevaring, cykelparkering mv. og må ikke afspærres.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må bygges i alt ca. 8.900 m² i delområde C, hertil kan komme eventuelle integrerede installationer på tage. Der skal være min 2 spring i etageantal i hvert byggefelt, på nær byggefelt 4 og 5, der må laves uden spring i etager. Byggefelt 12 og 13 må sammenbygges over stueplan, således at der opstår en port. For de enkelte byggefelter gælder:

Byggefelt 4: Der må bygges max 190 m² i 2 etager, max facadehøjde til tagrende 7,3 m.

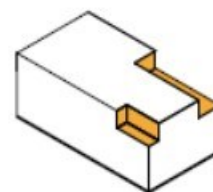
Byggefelt 5: Der må bygges max 670 m² i 3 etager plus udnyttet tagetage, max facadehøjde til tagrende 11,5 m.

Byggefelt 6: Der må bygges max 740 m² i 1-3 etager, lavest mod øst. Max facadehøjde ved 3 etager 12,5 m.

Byggefelt 7: Der må bygges max 1.285 m² i 1-3 etager, lavest mod øst. Max facadehøjde ved 3 etager 11,5 m.

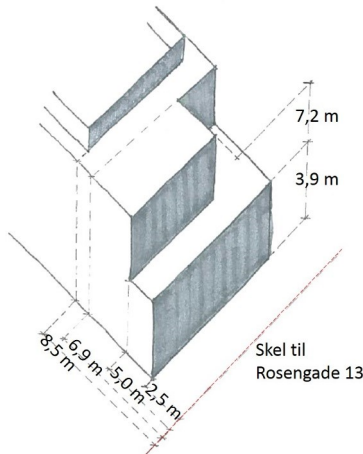
Byggefelt 8: Der må bygges max. 1080 m² i 2-4 etager. Max facadehøjde ved 4 etager 14 m.

Byggefelt 9: Der må bygges max. 1770 m² i 1-4 etager. Max. facadehøjde ved 4 etager 15 m.



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





Skitsen viser afstandsforhold mellem Rosengade 13 og stueplan, første sal og tagterrasse ovenpå første sal ved byggefelt 13
Altanfacaden mod syd er ikke vist

Byggefelt 10: Der må bygges max. 925 m² i 2-4 etager, lavest mod syd. Max facadehøjde ved 4 etager 14 m.

Byggefelt 11: Der må bygges max 955 m² i 1-3 etager lavest mod syd. Max facadehøjde ved 3 etager 10,6 m.

Byggefelt 12-13: Der må bygges max 1.300 m² i 1-3 etager inklusiv altanfacader, lavest mod Rosengade. Bebyggelsen skal placeres min. 2,5 m fra skel mod Rosengade 13.

1 sal må ikke opføres tættere på skel mod Rosengade 13 end henholdsvis 5 m og 6,9 m.

2. sal må ikke opføres tættere på skel mod nr. 13 end 15 m.

Facade i én etage mod nabobebyggelsen Rosengade 13 må have en max højde på 3,9 m.

Facade i to etager må have en max højde på 7,2 m, værn til tagterrasse må dog etableres ovenpå dette i en afstand af 8,5 m fra skel til nr.13.

Facade i tre etager må have en max højde på 10,2 m.

Portgennemgangen skal i bredden strække sig fra byggefelt til byggefelt og derved være ca. 5 m bred. Porten skal have en min. frihøjde på 2,8 m.

Der må laves karnapper på bebyggelsen, karnapper må - også i stueplan - gå op til 0,5 m ud over facadelinjen. I byggefelt 13 må karnappen nærmest Rosengadebebyggelsen dog max gå op til 0,3 m ud fra facaden.

Der må etableres trappe til kælder på sydsiden af byggefelt 12, som vist på kortbilag 2a og 2b.

6.2 Delområde D

Ved hotel i byggefelt 14-17 må der opføres i alt max. 19.680 m². Hvis der ikke bygges hotel, må det samlede etageareal i delområdet D max være 16.350 m².

Byggefelt 18 og 19 må sammenbygges med en mellembygning. Byggefelt 14 -17 må ligeledes sammenbygges, som vist på kortbilag 2a, hvis byggefelterne anvendes til hotel. For de enkelte byggefelter gælder:

Byggefelt 14-17 som service/erhverv/hotel: Ved hotel må der bygges max 8.935 m² i byggefelt 14-17. Byggefelt 14 må opføres i 4 etager, byggefelt 15 i 4-5 etager, byggefelt 16 og 17 i 6 etager. Mellembygninger må opføres i det etageantal, der svarer til det laveste i de to bygninger, de umiddelbart støder op til. Byggefelt og etageantal er vist på kortbilag 2a.

Der må fra byggefelt 16 etableres forbindelse mellem hotellet og Odeon i form af en smal gangbro af max 2 m bredde. Gangbroen må forbinde 1. sal med Odeon. Frihøjden under gangbroen skal være min. 4,2 m. Facadehøjde ved 4 etager max 16,5 m inkl. værn ved tagterrasser, ved 5 etager max 19 m og ved 6 etager max 23 m.

Byggefelt 14-17 som selvstændige byggefelter: Hvis byggefelt 14-17 ikke anvendes til service/erhverv/hotel, men derimod til blandede formål eller boliger, må byggefelterne ikke sammenbygges. For de enkelte byggefelter gælder i så fald:

Byggefelt 14: Der må bygges max. 755 m² i 2-4 etager. Max

Bestemmelser

facadehøjde ved 4 etager 16,5 m. Bygningen skal have min 1 spring i etageantal.

Byggefelt 15: Der må bygges max. 2.140 m² i 3-5 etager. Max facadehøjde ved 5 etager 19 m. Bygningen skal have min to spring i etageantal.

Byggefelt 16: Der må bygges max. 1.110 m² i 3-5 etager. Max facadehøjde ved 5 etager 19 m. Bygningen skal have min to spring i etageantal.

Byggefelt 17: Der må bygges max 1.600 m² i 3-6 etager. Max facadehøjde ved 6 etager 23 m. Bygningen skal have min to spring i etageantal.

Byggefelt 14-17 som selvstændige byggefelter er vist på kortbilag 2b.

6.3 Byggefelt 18-19: Der må bygges max 10.745 m² i henholdsvis 5-8 og 17 etager. I byggefelt 18 må facadehøjden max være 32,2 m, hvor der er 8 etager. I byggefelt 19 må facadehøjden max være 66 m fra terræn til tagkant, der må ikke være synlig teknik eller lign. over denne højde. I byggefelt 18 skal der være min. 3 spring i etageantal.

6.4 Langs letbanesporet skal bebyggelsen opføres med tilbagetrukket stueetage. Udkragningen skal overdække en del af fodgængerarealet som en promenade langs sporet. Udkragningen må ikke understøttes af søjler langs promenaden. Promenaden, der ligger i byggefelt 6, 7, 8, 9, 15, 17, 18 og 19 skal i delområde C have en frihøjde på min 2,9 m. I Delområde D skal frihøjden være 3,2 m, ved letbaneperronen må frihøjden dog reduceres til 2,9 m. Ved byggefelt 19 skal promenaden udføres med dobbelt højde. Promenadens forløb er vist på kortbilag 4.

6.5 Tekniske installationer skal udformes som en integreret del af bygningen.

Transformerstationer skal indbygges i bebyggelsen og skal placeres som vist på kortbilag 4.

Rum til affaldshåndtering skal indbygges i bebyggelsen. Der skal således etableres affaldsrum til de tekniske installationer til det centrale affaldssug efter anvisninger fra Odense Renovation A/S. Desuden skal der i bebyggelsen etableres affaldsrum og/eller affaldsløsninger til det affald fra erhverv, som ikke kan bortskaffes via det centrale affaldssug.

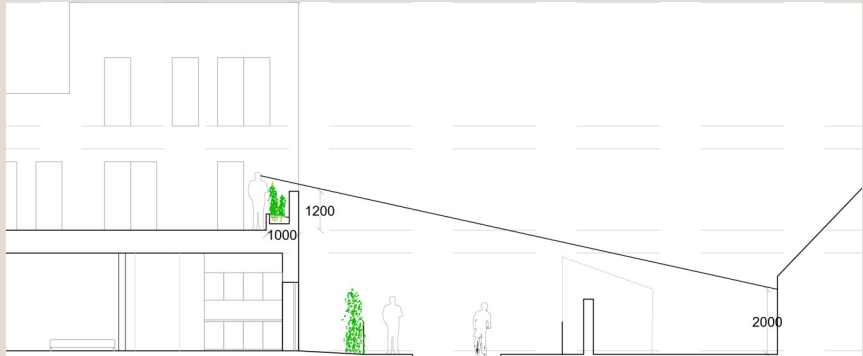
Der må dog i mindre omfang placeres stationært udstyr til centralt affaldssug udenfor bygningerne i form af offentlige skraldespande og standere til indkast samt tilluft til det centrale affaldssug. Placering og udformning af udstyret skal ske efter Odense Kommunes anvisninger.

Cykelparkering til bebyggelse skal indbygges i bebyggelsen enten i stueetagen eller i kælderen. Adgang til kælderen for cykelparkering skal ske via elevator og trapperum. Ved byggefelt 13 kan enkelte pladser etableres på terræn i kantzonen mod nord bag mur (se 10.3 under byggefelt 13).

Opgange fra parkeringskælder skal indbygges i bebyggelsen

som vist på kortbilag 4.

- 6.6** Kotering for de enkelte bebyggelser dikteres af terrænreguleringen i området.
- 6.7** Ved byggefelt 7 og 11 skal indblik fra terrasser mod nærmeste nabogårde minimeres ved at værn udformes som faste værn i min 1,2 m højde samt fx integrerede plantekasser, der hindrer ophold tæt på værnet - og dermed hindrer direkte kig ned i nabogården, som vist på principskitzen nedenfor.



Ved byggefelt 12 skal altan på 1. og 2. sal ved hjørnet udføres således, at der ikke gives plads til siddende ophold på ejendommens sydside. Altanen på sydsiden må max være 60 cm dyb.

Ved byggefelt 13 skal tagterrassen i 2. sals højde trækkes tilbage, således at værn placeres 8,5 fra skel mod øst.

- 6.8** Der må ikke opføres skure, halvtage, garager eller lignende i lokalplanområdet. Dog må etableres halvtag ved letbanestoppestedet.

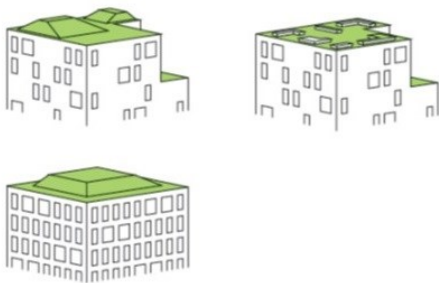
7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bebyggelsen skal udføres med flade tage, undtagen byggefelt 4 og 5, der kan udføres med saddeltage.

De flade tage skal - i det omfang de ikke udnyttes til tagterrasser - udføres som grønne tage, dette gælder også tage over tekniske anlæg. Solceller må kun placeres på tagfladerne og skal integreres i disse og omgives af grønt tag. Byggefelt 19 må dog udføres med tagpap eller lignende.

Byggefelt 4 og 5 kan have tagbeklædning af tegl eller naturskifer eller lignende naturmateriale, der har gode patineringssegenskaber og i stofflighed og farvesætning harmonerer med bebyggelsen i Nørregade og Hans Jensens Stræde.

- 7.2** Altaner skal udføres som indeliggende eller delvist indeliggende og må således ikke være påhængte. Altaner skal have værn i form af brystninger i murværk, metal, matteret glas eller lignende og må først over 2.sal fremstå transparente. Dog må de udføres som delvist transparente, hvis de fungerer sammen med hængende haver (se også 7.5 under byggefelt 12 og 13). Der må gerne udføres franske altaner og disse kan have transparente værn.



Teknik integreres i taget og begrønnes,
illustration: Entasis

Bestemmelser

Der må ikke etableres altangange som primære adgange til boliger eller erhverv.

- 7.3** Vinduesrammer må ikke udføres i plast og vinduesruder må ikke tones, så det er synligt udefra.

Vinduespartier må ikke afblændes. Som brystningsparti tillades dog afblænding af ruder fra fortov op til 90 cm fra fortovskant. Højhusets tekniketage må dog udføres med blændede partier, der på afstand ligner vinduer.

- 7.4** Hvor der gives adgang til de enkelte boliger via en fælles indgang, skal indgangspartiet bearbejdes, så det fremtræder tydeligt og indbydende. Funktioner som husnumre, navneskilte og postkasser skal indtænkes i det samlede udtryk omkring indgangspartiet.

Stueetagerne mod promenaden i byggefelt 6, 7, 8, 9, 15, 17, 18 og 19 skal udformes som aktive eller udadvendte facader med store vinduer, indgangspartier mv. der ikke må afblændes med reklamer, folie eller lign. Som brystningsparti tillades dog afblænding af ruder fra fortov op til 90 cm fra fortovskant.

Bebyggelserne skal generelt opføres med synlig sokkel eller plantekummer/-bede eller plinte omkring soklen, som kan optage terrænspring, tage imod almindeligt snavs fra gaden, og være en del af kantzonen (se bestemmelse 10).

- 7.5 I delområde C** skal bebyggelsen fremstå i lyse farver med overflader af tegl eller pudsede facader, gerne brudt af mindre, og eventuelt mørkere elementer i træ, glas eller metal. Undtaget er byggefelt 4 og 5, hvor der på alle facaderne også må arbejdes i mørkere farver i røde eller brune nuancer. Bebyggelsen skal forholde sig til H.C. Andersen-kvarteret og middelalderbyens lille skala ved at være detaljerig og anvende materialer med stoflighed, der patinerer smukt.

Vinduer skal generelt være i højformat, men de enkelte facader kan variere med vinduer i andre formater, ligesom vinduernes placering kan variere fx i form af udkragede eller tilbagetrukne vinduer.

For følgende byggefelter gælder:

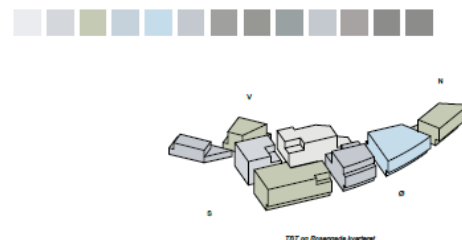
Byggefelt 4: Facaden mod Hans Jensens Stræde skal fremstå pudset eller have en overfladebehandling, der på tilsvarende vis passer til husrækken i Hans Jensens Stræde. Der skal være aktive stuefacader med hoveddør og vinduer mod Hans Jensens Stræde samt vinduer mod øst og nord. Der kan etableres indeliggende altaner og tagterrasser mod øst og vest, der må ikke etableres altaner eller tagterrasse mod syd.

Byggefelt 5: Stuefacaderne mod øst og vest skal være aktive eller udadvendte med hoveddøre/indgangspartier og vinduer. Der kan etableres indeliggende eller delvis indeliggende altaner og tagterrasser mod øst og vest.

Byggefelt 4 og 5 må opføres med andre overflader end tegl/puds, så længe det er materialer, der har gode patineringssegenskaber og i stoflighed og farvesætning harmonerer med bebyggelsen i Nørregade og Hans Jensens Stræde.

Aktive facader er facader med store vinduer, der bruges til vinduesudstillinger og adgang og indkig til caféer og lignende. Eller facader med større partier, der kan åbnes ud mod udeservering eller gadeudstilling.

Udadvendte facader er facader med store vinduespartier, der formidler kontakt mellem ude og inde. Funktioner bag udadvendte facader skal kunne acceptere indkig.



I delområde C skal bebyggelsen have lyse farver, illustration: Entasis



Facader til byggefelt 6 og 7 viser variation i vinduesformater, variation i facadematerialer og udadvendte stuefacader, illustration: Årstiderne Arkitekter

Byggefelt 6-7: Facader kan udføres i lyse nuancer i tegl eller som pudsede mure. De to bygninger må ikke udføres i samme teglsten eller samme farve på puds. Der skal skabes variationer med mindre facadepartier i træ eller metal. Vinduer skal variere i størrelse og format indenfor begge bebyggelser. Stuefacaderne skal fremstå aktive eller udadvendte med store dør- eller vinduespartier, der ikke må afblændes med reklamer, folie eller lign. Se dog mulighed for brystning i bestemmelse 7.3.

Bebyggelsen må udføres med taghaver og terrasser indenfor det viste felt på kortbilag 2a og 2b, taghaverne må skærmes af værn i mur, glas, træ eller malet metal og plantekasser. Terrasserne skal afskærmes af murede brystninger, gerne med indbyggede plantekasser.

Byggefelt 8-11: Facader kan udføres i lyse tegl eller som pudsede mure. De fire bygninger må ikke udføres i samme tegl eller samme farve på puds. Der skal skabes variationer med mindre facadepartier i træ eller metal eller som pudsede felter i andre nuancer fx som differentiering af stueetagen og de øvrige etager, ved de indeliggende altaner og ved indgangspartier og lignende. Se også 7.1–7.4.

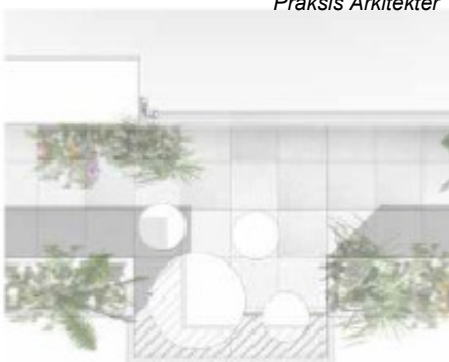
Bebyggelsen kan udføres med taghaver og terrasser indenfor det på skitsen/kortbilaget viste felt, taghaverne skal skærmes af værn i mur, glas, træ eller malet metal og plantekasser. Kantzonerne kan afskærmes som beskrevet i bestemmelse 10.3.

Byggefelt 12 og 13: Facaderne skal udføres med overflader som pudsede mure, indfarvet eller malet. De to bygninger må ikke udføres i samme farve. Porten skal udføres med lyse vægge og med lyst loft.

Bebyggelsen må opføres med altanfacade mod det offentlige haveanlæg for enden af Rosengade. Altanfacaden skal udføres med en variation af faste felter i pudset, indfarvet eller malet overflade samt af malede værn. Altanfacaden skal fungere som en hængende have og altanerne skal derfor udføres med dæk, der indeholder mulighed for at plante direkte i dækket samt



Facade (øverst) og plan (nederst) af hængende have ved byggefelt 12 og 13, illustration: Praxis Arkitekter



Bestemmelser

med plantekummer/altankasser ved de faste felter i værnet. Der må udføres max. to trapper fra terræn til altanerne og til taghave som vist på kortbilag 2a og 2b. Trapperne skal ligeledes fungere som en del af den hængende have og have lameller i træ eller metal, som planter kan hæfte på. Værn til altanerne mv. må ikke fremstå med galvaniseret overflade men skal fremstå pulverlakeret eller malet, gerne i mørkere nuancer end de faste felter og facaden i øvrigt.

Kantzoner ved byggefelt 12 og 13 må udføres og skærmes som beskrevet i bestemmelse 10.3.

I byggefelt 13 må facade mod Rosengade 13 udføres med vinduer i stueplan. Vinduer over stueplan må kun udføres som højt-siddende lysindtag over 1,80 m fra gulvniveau eller med matteret og uigennemsigtig rude.

Bebyggelsen må udføres med taghave indenfor det på kortbilaget viste felt, taghaven må skærmes af værn i pudset mur, glas, træ eller malet metal og plantekasser.

- 7.6** I delområde D skal bebyggelsen opføres med mørk stueetage og lysere bygningskrop, facaderne kan udføres i tegl, pudset mur, sten, stål, glas eller indfarvet beton. Vinduesfelter skal generelt være store og ikke i lavformat. Der kan dog være variationer med vinduer i andre formater, ligesom placering skal variere fx i form af varierende vinduesrytme og/eller udkragede eller tilbagetrukne vinduer.

Byggefelt 14-17 må i tilfælde af sammenbygning (hotel) udføres i ens facadematerialer og -farver. Det skal arbejdes med en variation i vinduesformater og placering af vinduer. Der skal skabes variation i de lange facader ved tilbagetrækning af dele af facaderne og store gennemgående partier i glas som minimum ved mellembygningerne. Der skal etableres espaliers eller wires på stuefacaderne, hvor der skal være begrønning af facaden.

En gangbro, der sammenbinder hotellet med Odeon, skal udføres let og elegant i udtrykket og må ikke forringe de tilstødende facaders helhedsudtryk. Gangbroen skal udføres med lukkede, men transparente glasfacader, eventuelt med diskret kunstnerisk udsmykning af glasset. Gangbroen må ikke bruges til skiltning, bannerophæng eller lignende.

Hvis der ikke etableres hotel, skal byggeriet i de fire byggefelter arkitektonisk fremstå som fire af hinanden uafhængige bygninger. Disse skal adskille sig fra hinanden ved forskellige facadematerialer og detaljer såsom vinduesformater og placering af vinduer, altaner mv.

Ud for byggefelt 15 danner promenaden samtidigt perron for letbanestoppet. Her skal være indkig samt adgang til funktioner i stueplan.

Bygningerne i byggefelt 14, 15 og 16 skal have aktive eller uadvendte facader med store vinduer, indgangspartier og lignende mod det byrum, der ligger mellem byggefelterne.

Byggefelt 18-19 skal adskille sig fra hinanden i facademate-



Grønne facader, referencefotos



rialer og kan sammenbygges med en mellembbygning med glasfacader. Der skal skabes variationer i facaderne med indeliggende altaner.

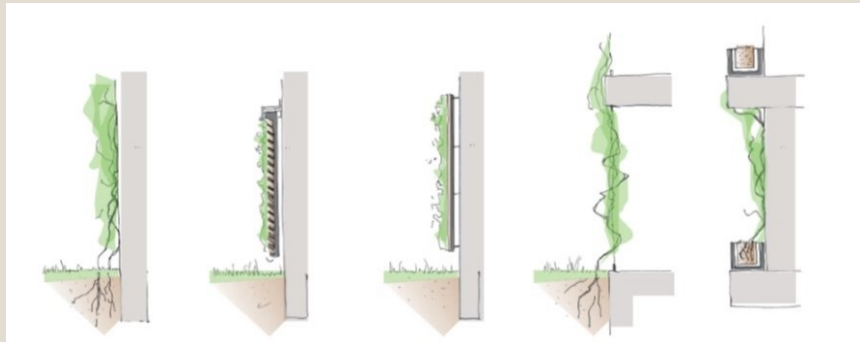
8. Grønne facader

- 8.1 Der skal etableres grønne facader på bebyggelserne i princippet indenfor afmærkningerne som vist på kortbilag 3. De grønne facader skal så vidt muligt etableres med klatrende beplantning, der vokser fra terræn op af bygningerne. Facaderne kan dog også begrønnes fra tagterrasser og altaner med opret eller klatrende beplantning, der gror fra plantekasser og op - eller i form af hængende haver, hvor planterne gror i plantekasser og hænger ned af facaderne.

Facaderne kan beklædes med espaliers eller wiresystemer, der støtter og styrer planternes vækst. Disse konstruktioner skal udføres i stål eller træ og harmonere med bebyggelsens og områdets materialer og farver i øvrigt. Konstruktionerne skal endvidere udføres, så de passer til facadernes udtryk og til de aktuelle planters måde at klatre på.

Grønne facader kan også etableres i form af monterede grønne vægge, hvor beplantede kassetter eller jordplader monteres på facaderne med egne vandingsystemer.

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. facademeter. Bedet skal etableres, så planterne får passende mængde vand eksempelvis ved et vandingsystem.



Forskellige måder at udføre facadebeplantning, planter fra jord op af væg, plantekassetter, planter på jordplade, planter fra jord op af wire og planter fra kasser på dæk, de forskellige muligheder giver forskelligt udtryk og egner sig til forskellige planter og facader.
Illustration: Entasis

9. Skiltning

- 9.1 Der må kun opsættes skiltning (navn, logo, adresseåbningstider) for de virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet. Skiltning må kun finde sted med baggrund i et firmas fysiske tilstedeværelse på den pågældende ejendom og etage. Der må skiltes for firmaer og ikke reklameres for produkter på facaderne. Al virksomhedsskiltning skal opsættes på bygninger.

Skiltning på bygninger skal i størrelse og udstrækning tilpasses

Bestemmelser

bygningens karakter. Skiltning skal fortrinsvis opsættes i stueplan, eksempelvis ved indgangsdøre. Ved erhverv på etagerne skal skiltning over stueplan udføres diskret, tilpasset facadens dimensioner og udtryk og må kun opsættes ved den aktuelle etage. Hvor erhverv strækker sig over flere etager må der kun skiltes med ét virksomhedsskilt på hver facade.

Erhverv, der strækker sig over hele bygninger eller hele facader, må opsætte domicilskiltning. Dvs. et stort skilt, eventuelt placeret højt på facaden. En sådan skiltning skal dog fortsat være tilpasset facadens dimensioner. Der må være ét sådan skilt på hver facade.

Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer. Der må ikke opsættes skilte med skiftende eller blinkende effekt.

Der må ikke opstilles flagstænger eller lignende til flagning med virksomheds/reklameflag. Der må ikke opsættes pyloner, surf-flag, billboards eller bannerskiltning. Der må ikke opsættes medieskærme, undtaget er dog skiltning ved letbanestoppet, der må indeholde aktive info-skærme mv.

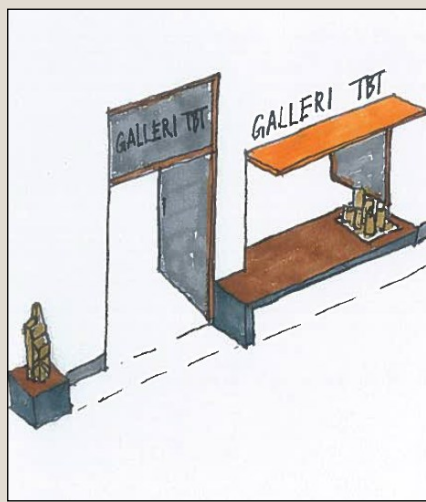
Al skiltning skal tilpasses den enkelte bygnings arkitektur samt næromgivelser med hensyn til dimensionering, materialer, farver og design.

Der må ikke skiltes på plantekasser, møbler, parasoller og lignende.

For området gælder også lokalplan nr. 0-548 for skilte og facader.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1** De ubebyggede arealer i form af offentlige byrum reguleres af rammelokalplan nr. 0-732 Omdannelse af Thomas B. Thriges Gade, på nær et byrum ved byggefelt 4 og 5 (se bestemmelse 10.4). Kantzoner omkring bebyggelserne reguleres dog også af denne lokalplan.



Eksempler på smalle kantzoner, der fungerer sammen med en funktion i bygningens stueetage



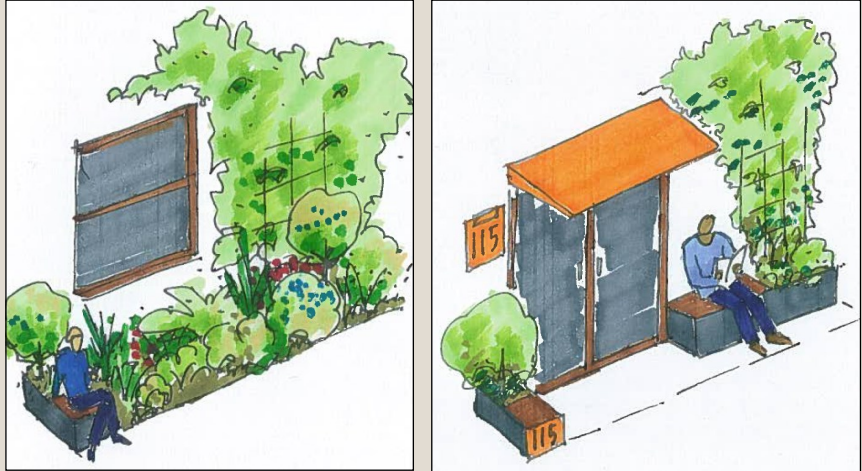
Eksempler på kantzoner

Bestemmelser

Der skal etableres kantzoner omkring bebyggelsen i princippet inden for zonerne, som er vist på kortbilag 4.

Der skelnes mellem smalle og brede kantzoner:

Smal kantzone op til 1 m fra facaden.



Eksempel på beplantet smal kantzone, der skaber afstand foran et vindue til en bolig og en smal kantzone, der giver mulighed for ophold ved siden af et indgangsparti

Bred kantzone op til 2 m fra facaden udformet som individuelle haver/terrasser.

Facadebepantning, der skal etableres med planter, der vokser fra terrænen op af bygningen, kan etableres såvel i kantzonerne, som udenfor disse langs bygningerne.



Eksempel på bred kantzone

- 10.2** Smalle kantzoner kan indeholde siddemøbler, udstillingspodier, udsmykning, planter i potter eller mindre kummer og praktiske funktioner.

Smalle kantzoner kan på steder, hvor ophold og aktivering af facaden er mindre hensigtsmæssigt, udformes som bede med

Bestemmelser

beplantning.

- 10.3** Brede kantzoner må indrettes til individuel brug, så som ophold og små haver. Der må etableres brede kantzoner ved byggefelt 11, 12 og 13, som vist på kortbilag 4. Den nordlige kantzone på byggefelt 13 må desuden bruges til privat cykelparkering.

Ved byggefelt 11 skal kantzonerne skærmes med siddeplinte på max 0,5 m højde eller plantekasser på max. 1 m højde. Siddeplinte og plantekasser må udføres i stål, træ, fiberbeton eller lignende, men skal have en overflade, der passer til øvrige materialer i området og må ikke fremstå i ubehandlet trykimprægneret træ. Ønskes kantzonerne afskærmet med hæk, skal der plantes i plantekasser, således at der er en fast kant mod de offentligt tilgængelige arealer. Der må ikke afskærmes med stakit eller hegn i træ, pileflet, plast eller lignende.

Ved byggefelt 12 og 13 må der på syd-og østfacade som afgrænsning af kantzonen ud for stueplan etableres mindre murstykker svarende til max 2/3 af kantzonens længde for delvist at skærme opholdsarealer i kantzonen langs facaden. Disse murstykker må have en max højde fra terræn på 1,4 m og skal udføres som pudsede mure i samme farver som facaderne eller som de faste altanværn.

Facade mod Odeon skal udføres med indgangspartier til de enkelte boliger. Kantzonen må her skærmes af mure med en max højde på 1,8 m. Murene skal fremstå som pudsede i samme farve som facaden. Eventuelle låger må udføres i træ eller metal og skal fremstå i malet overflade.

- 10.4** Ved byggefelt 4 og 5 kan etableres en lille plads som forlængelse af gårdarealet tilhørende Nørregade 29. Pladsens belægning skal udføres i naturmaterialer og harmonere med den gamle stenbelægning i gården, men anlægges med større fokus på tilgængelighed, både hvad angår belægningens overflade og hvad angår integrering af terrænspring.

Pladsen skal indeholde mulighed for ophold og grønne elementer blandt andet i form af solitære træer. Pladsen skal indeholde løsninger for håndtering af overfladevand og tagvand.

11. Belysning

- 11.1** Der må opsættes diskret belysning ved indgangspartier.

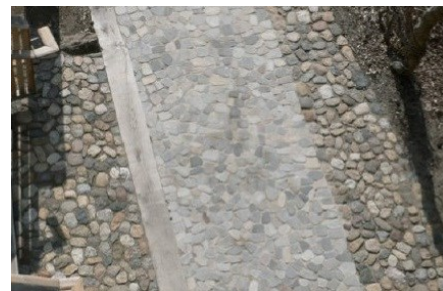
Facadebelysning med projektører og lignende må ikke finde sted.

Der må ikke etableres permanent belysning på altaner og tagterasser. Der må dog gerne opsættes lyskæder og lignende juleudsmykning i december.

Promenaden skal belyses ved indbygget lys i loftbeklædningen efter anvisning fra Odense Kommune.

12. Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1** I forbindelse med fremsendelse af ansøgning om byggetilladelse



Skårne marksten, der ligger tæt, er et eksempel på belægning, der harmonerer med den gamle markstensbelægning, men er mere gangvenlig

skal der foreligge dokumentation for overholdelse af grænseværdier for støj og vibrationer, jf. afsnit om støj i lokalplanens redegørelse. Odense Kommune kan kræve, at dokumentationen skal foreligge i form af en rapport, der er kvalitetsstempet som en "miljømåling – ekstern støj".

Støjfølsomme formål, som har facader, der er belastet af støj fra veje, jernbaner eller virksomheder, skal være særligt støjisolerede, således at gældende grænseværdier for indendørs støj overholdes med åbne og lukkede vinduer. En facade betragtes som belastet af støj, hvis de gældende grænseværdier for udendørs støj overskrides på facaden.

På de primære udendørs opholdsarealer skal det sikres, at støjniveauet fra veje, jernbaner og virksomheder ikke overstiger de gældende grænseværdier for udendørs støj.

12.2 Karakter og udformning af de grønne facader skal godkendes af Odense Kommune og Odense Brandvæsen inden ibrugtagning.

Grønne tage og grønne facader skal være anlagt førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

Afværgeforanstaltninger mod indbliksgener skal være etableret som anvist i bestemmelse 6.7 i byggefelt 7, 11, 12 og 13.

Bebyggelsens affaldshåndtering skal være indrettet til opkobling på det centrale affaldssug.

Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles antenneanlæg, kollektiv varmforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

13. 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

Bestemmelser

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 24. juni 2015

Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra 1. juli til 14. september 2015.


Lokalplanen endeligt vedtaget af Odense Byråd den 25. november 2015.

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering på www.odense.dk/officielt den 2. december 2015.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 0-770


Eksisterende forhold

Signaturer:

 Grænse for lokalplanens område

 Matrikelskel

 Byggeplads - p-kælder

 Bevaret træ

1:1000 Målforhold

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 0-770





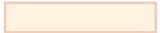







Eksisterende forhold



Kortbilag 2a til lokalplan nr. 0-770

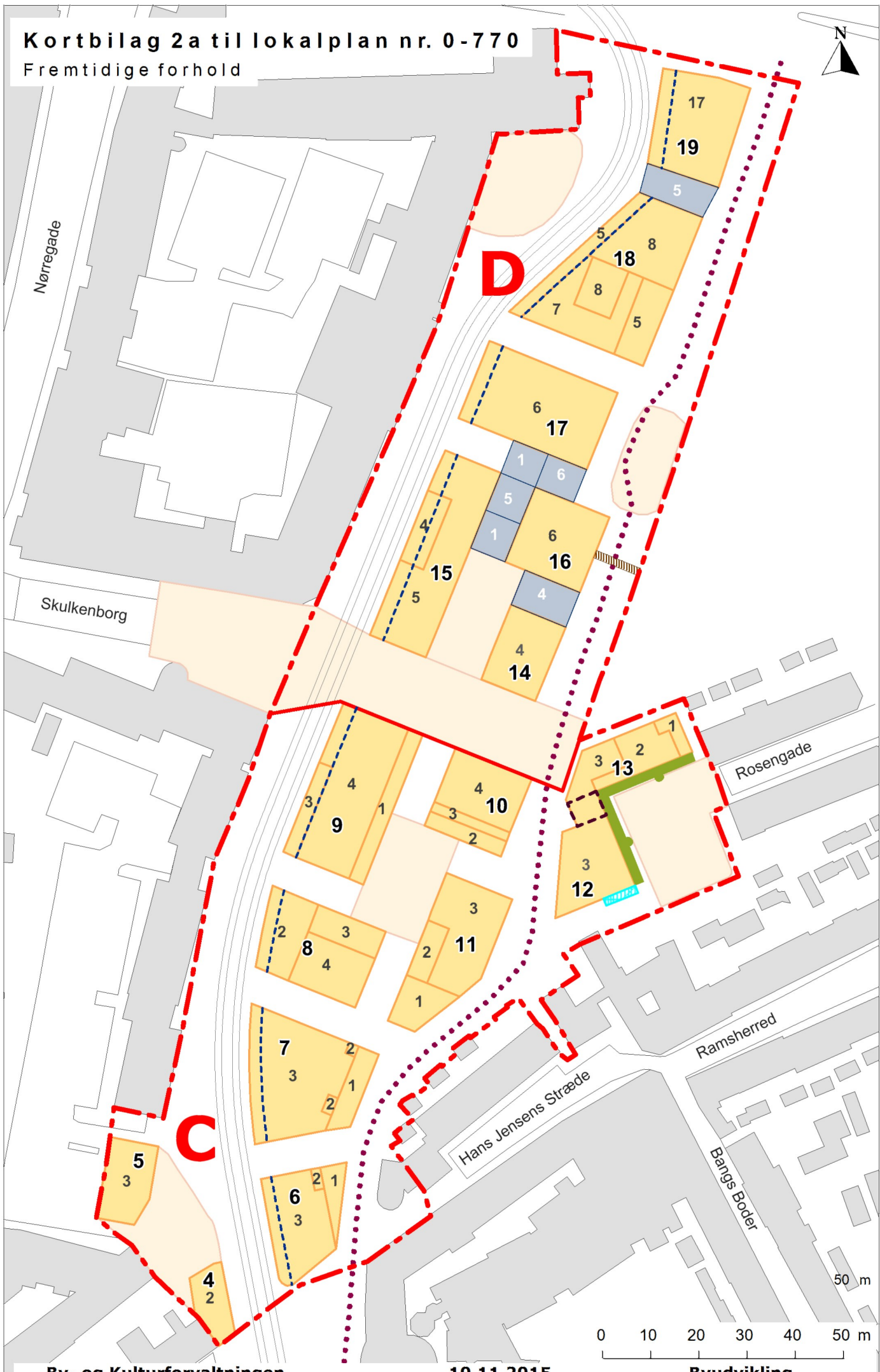
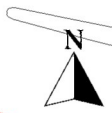
Fremtidige forhold

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Grænse mellem delområder
C - D	Delområder
	Principielle byggefelter med angivelse af omtrentlig antal etager
	Byggelinie i stueplan
	Byrum
	Sammenbygningsmulighed med angivelse af antal etager
	Altaner / trapper
	Gangbro
	Udvendig trappe til kælder
	Portgennemgang
	Letbanetracé
	Supercykelsti
4 - 19	Byggefelt numre
1:1000	Målforhold

Kortbilag 2a til lokalplan nr. 0-770












Fremtidige forhold



Kortbilag 2b til lokalplan nr. 0-770

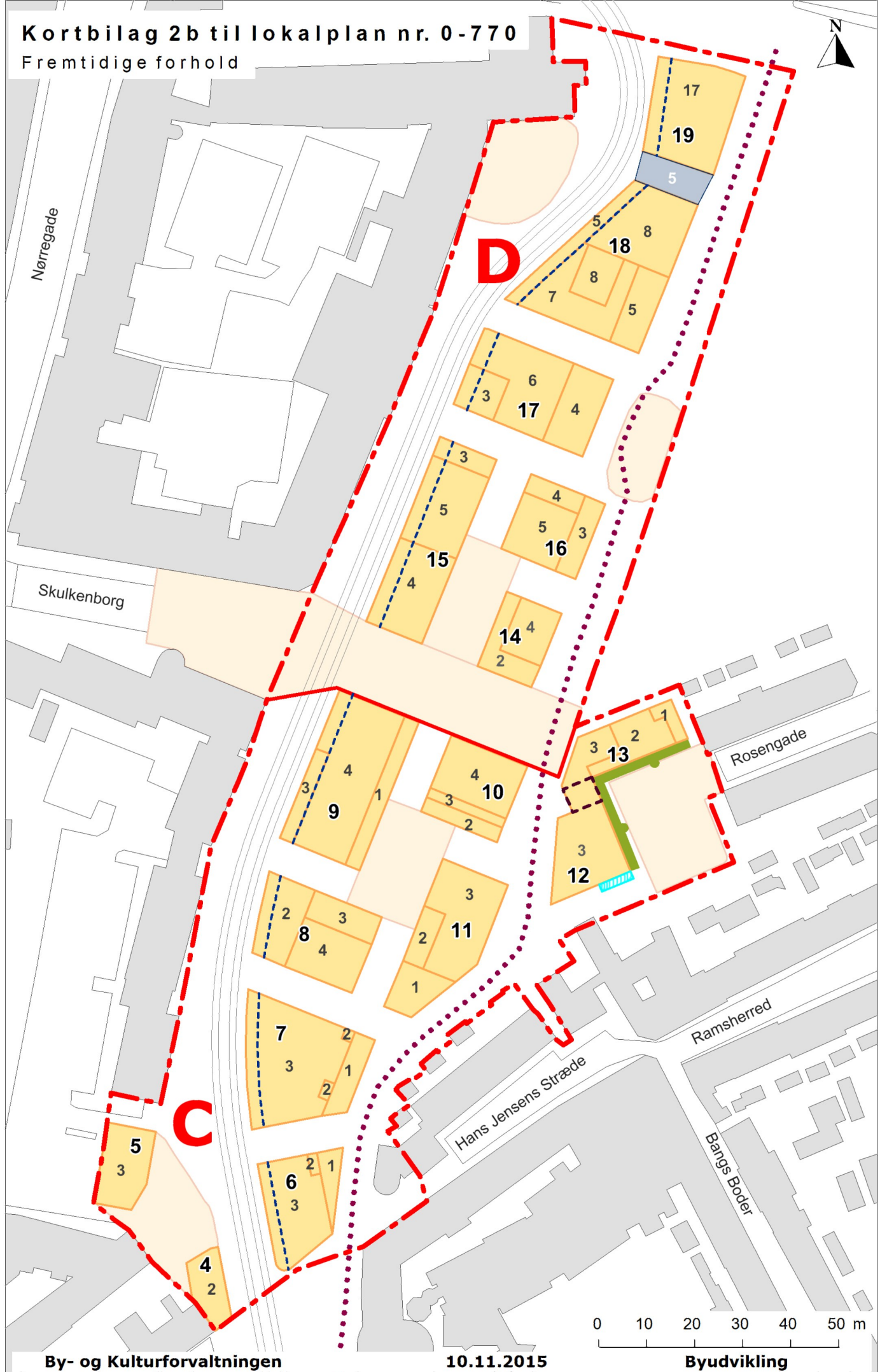
Fremtidige forhold

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Grænse mellem delområder
C - D	Delområder
	Principielle byggefelter med angivelse af omtrentlig antal etager
	Byggelinie i stueplan
	Byrum
	Sammenbygningsmulighed med angivelse af antal etager
	Altaner / trapper
	Udvendig trappe til kælder
	Portgennemgang
	Letbanetracé
	Supercykelsti
4 - 19	Byggefelt numre
1:1000	Målforhold

Kortbilag 2b til lokalplan nr. 0-770







Fremtidige forhold



Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0-770

Grønne tage og facader

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Tagterrasse / taghave
	Begrønnet tag, sedumtag
	Andet tag
	Facadebeplantning
	Facadebeplantning over stueplan
1:1000	Målførhold

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 0-770

Grønne tage og facader



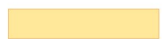
Kortbilag 4 til lokalplan nr. 0-770

Kantzoner og promenade

Signaturer:



Grænse for lokalplanens område



Byggefelter



Promenade



Trapper til p-kælder



Bred kantzone, op til 2 meter udenfor byggefelt



Smal kantzone, op til 1 meter udenfor byggefelt



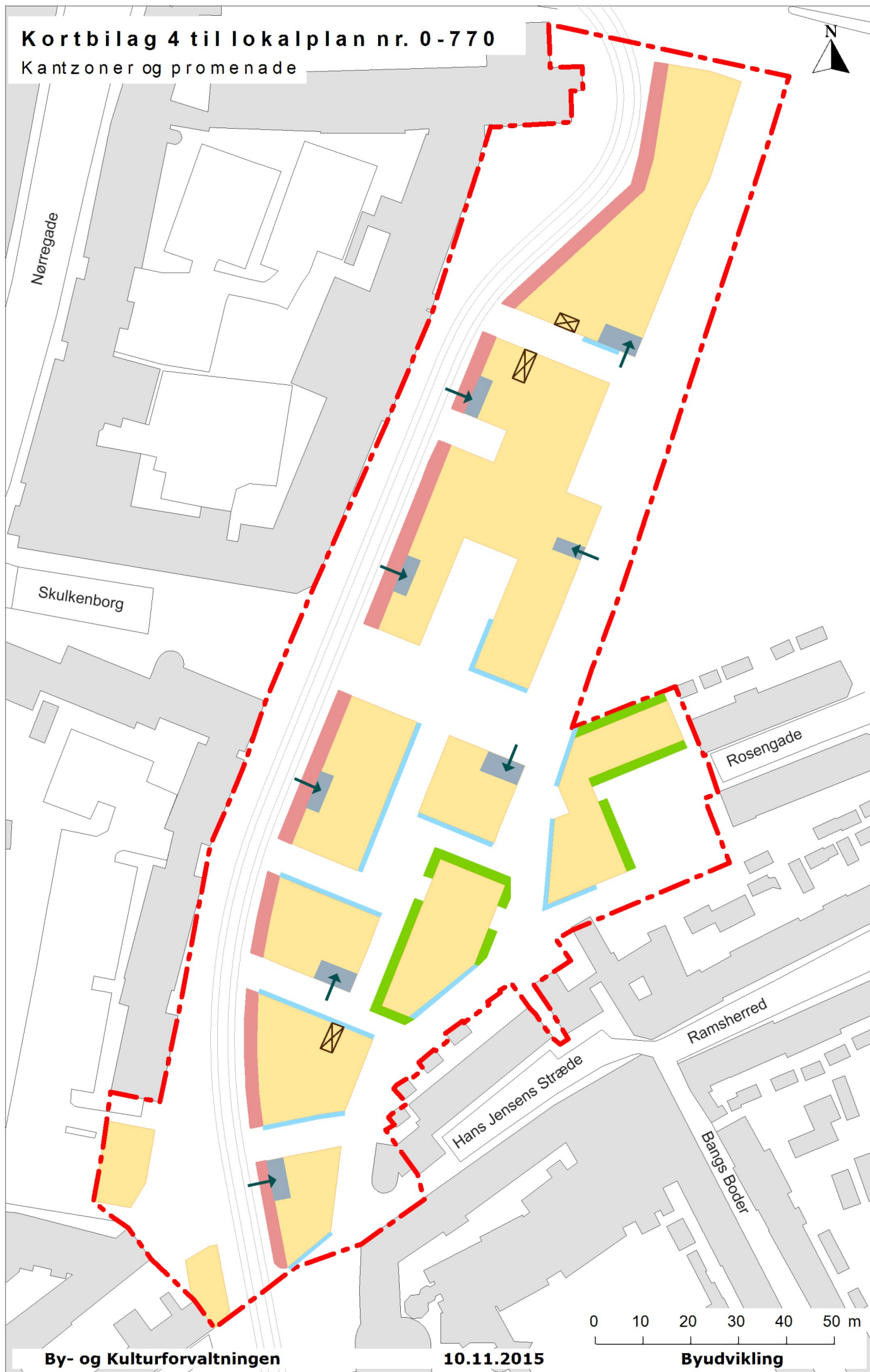
Transformerstationer - omtrentlig placering

1:1000

Målforshold

Kortbilag 4 til lokalplan nr. 0-770

Kantzoner og promenade



Nørregade

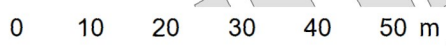
Skulkenborg

Rosengade

Ramsherred

Hans Jensens Stræde

Bangs Boder



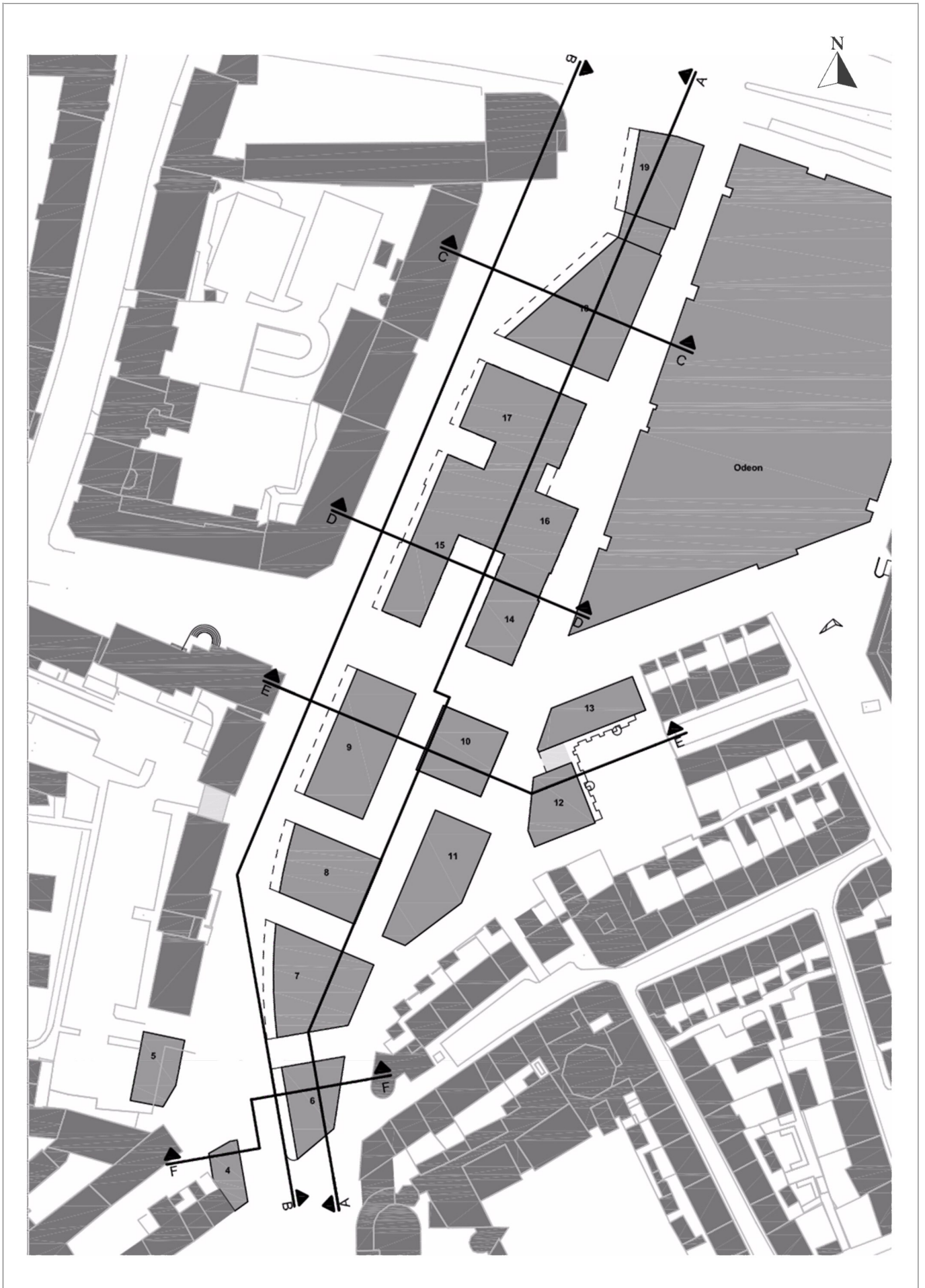
Kortbilag 5 til lokalplan nr. 0-770

Illustrationsskitse



Kortbilag 6 til lokalplan nr. 0-770

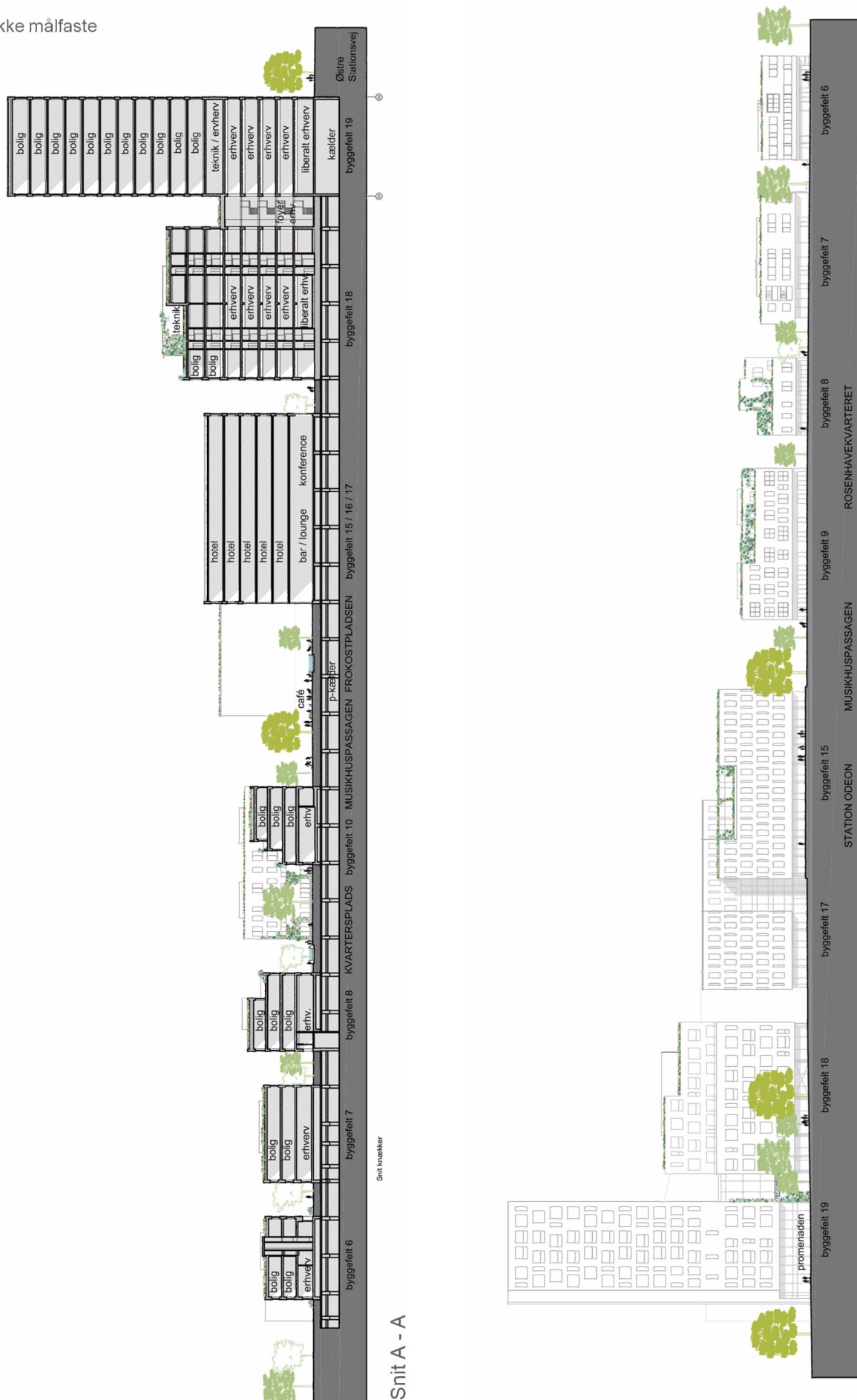
Længde- / tværsnit



Kortbilag 6a til lokalplan nr. 0-770

Længdesnit

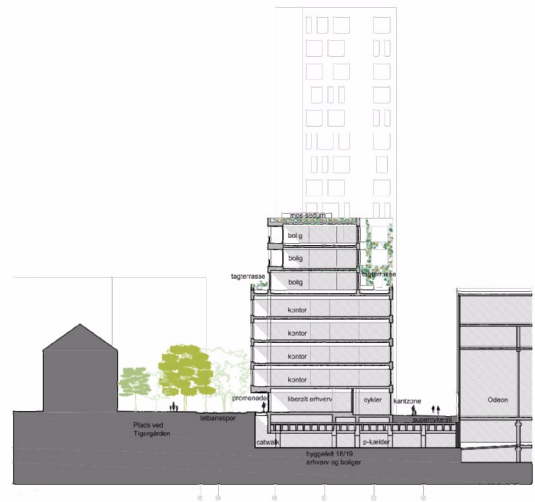
Snittene er ikke målfaste



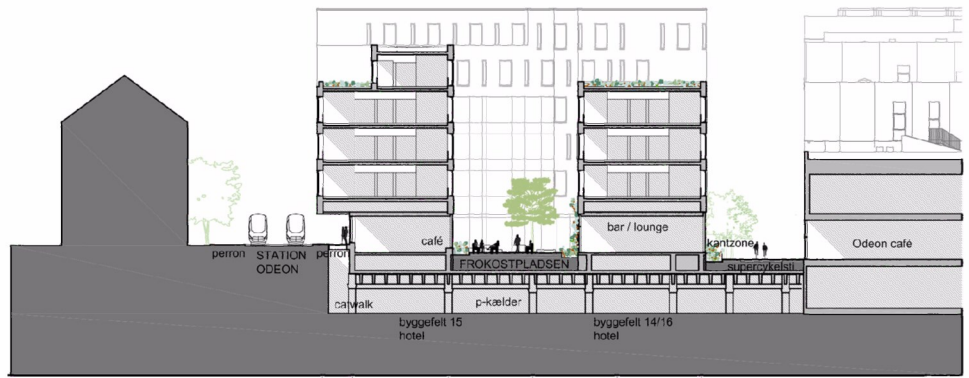
Kortbilag 6b til lokalplan nr. 0-770

Tværsnit

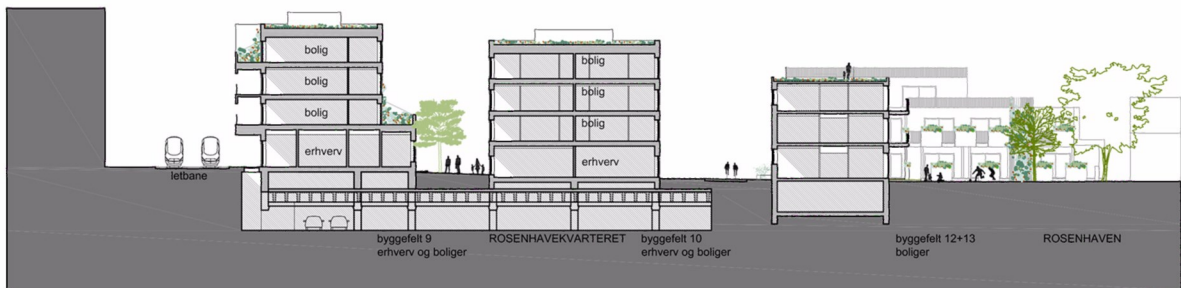
Snittene er ikke målfaste



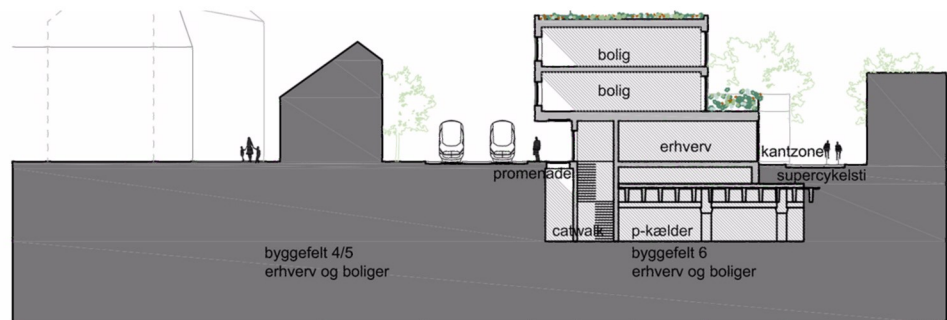
Snit C - C TBT Nord



Snit D - D Hotel, Frokostpladsen og Station Odeon



Snit E - E Rosenhavekvarteret og Rosenhaven



Snit F - F De sydlige byggefelter mod Lotzes Byhave

Sammenfattende redegørelse til Miljørapporten for lokalplan 0-770 Thomas B. Thriges Gade omkring Skulkenborg og kommuneplantillæg nr. 28 Oktober 2015.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer¹ skal den ansvarlige myndighed sammenfatte og konkludere på de bemærkninger, der er kommet i offentlighedsfasen. Dette gøres i en sammenfattende redegørelse. Heri beskriver myndigheden også, hvordan der i planen er taget hensyn til bemærkningerne fra offentligheden, interesseorganisationer, berørte myndigheder m.fl.

Kort kan den sammenfattende redegørelse siges at være svarene på:

- Hvordan miljøhensyn integreres i planen
- Hvordan miljørapporten tages i betragtning
- Hvordan udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, tages i betragtning
- Hvorfor er netop de vedtagne planer valgt ud fra de behandlede alternativer
- Hvordan vil myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Miljørapporten for kommuneplantillæg nr. 28 og lokalplan 0-770 konkluderede, at den væsentligste miljøpåvirkning er:

- Skyggepåvirkning fra byggefelt 6, 7, 12 og 13 i forhold til naboer
- Indblik fra byggefelt 7, 11, 12 og 13 til H.C. Andersen kvarteret
- Påvirkning af bymiljøet ved højhusets farveholdning.

I offentlighedsfasen er indgået bemærkninger:

1. To indsigelser fra tilsammen 10 beboere i fortrinsvis Rosengade belyser frygt for skygge- og indbliksgener fra byggeriet i byggefelt 12 og 13, herunder betvivles rigtigheden af de udførte analyser af generne, som de fremgår af Miljøvurderingen. Begge indsigelser udtrykker utilfredshed med det inddragesforløb, der har fundet sted sideløbende med projekternes udvikling. Indsigelserne er vedlagt bilag af korrespondance, powerpoints mv., der har indgået i forløbet. Begge indsigelser har forslag til ændringer; den ene at byggefelt 12 og 13 helt opgives, og at der i stedet etableres en større park, den anden at byggefelt 13 indskrænkes, og at lokalplanen skal indeholde strammere bestemmelser om vinduer og værn. Indsigerne ønsker compensation, hvis deres ejendommers værdi forringes og spørger til sanktionsmuligheder, hvis lokalplanen ikke overholdes.
2. Der er indkommet fire indsigelser fra bygherrer eller optionsholdere i området. To af bygherrerne, ejer af byggefelt 4 og 5 og ejer af byggefelt 8-11, ønsker et øget antal m² til rådighed for butiksfornål. Ejer af byggefelt 8-11 har endvidere en række bemærkninger til blandt andet kantzoner og facadebegrønning. Daværende optionsholder på byggefelt 14-17 ønsker mulighed for at omdanne byggeselskabet til boliger, hvis det viser sig, at hoteldrift i længden ikke kan opretholdes. Ejere af byggefelt 12-13 har en række spørgsmål og bemærkninger til lokalplanen. Disse ejere ønsker endvidere mulighed for overdækket cykelparkering mod Odeon, for at bruge ubehandlede trælåger samme

¹ Lovbekendtgørelse nr. 939 af 03/07/2013 Bekendtgørelse om lov om miljøvurdering af planer og programmer

sted, for at kunne opsætte låger i passagen mellem de to byggefelt, for ikke at etablere facadebe- grønning på pudsede facader, for øget bygningshøjde og tagterrasse, der går helt ud til facade samt for belysning på altanfacader og udvendige trapper. Endelig ønskes præcisering af mulighed for kældertrappe og en mindre forøgelse af etagearealet.

3. To høringssvar omhandler supercykelstien. I det ene svar gøres indsigelse mod, at supercykelstien har sving igennem området, hvilket vil medføre utryghed og nedsætte hastigheden for cyklisterne. I det andet svar har indsigerne kommentarer og specifikke spørgsmål til supercykelstien, der er placeret ud for deres gårdhave. Ud over disse kommentarer og spørgsmål har det sidstnævnte hørings- svar ros til projektet og de tiltag, som projektet indeholder, for at undgå at påføre gener for beboere i H. C. Andersen kvarteret.

Miljøhensyn og indflydelse af Miljørapporten på kommuneplantillægget og lokalpla- nen

Kommunen har følgende bemærkninger til kommuneplantillæggets og lokalplanens hensyn til de i miljørap- porten beskrevne væsentlige miljøfaktorer og til de bemærkninger, der er indgået i offentlighedsfasen:

Forhistorie

I en VVM-redegørelse med miljøvurdering for projektet for Thomas B. Thriges Gade og rammelokalplan 0-732, "Fra gade til by" – omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade" fra november 2013, blev det vist, at frem- tidige bebyggelser nær H. C. Andersen kvarteret og især ved byggefelt 13, afhængigt af udformningen, ville kunne medføre skygge- og indbliksgener på visse ejendomme i Rosengade.

På den baggrund blev der på rammelokalplanens kortbilag, vist fordeling af etageantal i byggefeltene, der nedtrapper bebyggelsen af hensyn til naboerne i Rosengade, ligesom byrådet i forbindelse med behandling af sagen i april 2014 besluttede, at høringssvarene imødekommes i den kommende byggeretsgivende lokal- plan, således at byggeriets endelige udformning og indretning tilgodeser hensynet til indbliksgener og skyg- ger. Indsigerne skulle desuden inddrages i dette arbejde.

Derudover viser VVM-redegørelsen, at der muligvis vil kunne forekomme skyggepåvirkning i nogle haver i Hans Jensens Stræde.

På baggrund af VVM –redegørelsens visualisering af højhuset på byggefelt 19 blev der stillet krav i kommu- neplantillægget om, at højhuset skal udføres i lyse materialer.

Miljørapporten²

Miljørapporten belyser, hvordan der er arbejdet videre med at minimere de påviste skygge- og indbliksgener.

Rapportens undersøgelser viser, at det er muligt at sikre minimal skyggepåvirkning af Rosengade ved i byg- gefelt 13 at rykke dele af byggefelt 13 mod syd og tilrette udformning af etagerne med henblik på at undgå skygge. Det vurderes, at skyggepåvirkningen mindskes betragteligt i forhold til projektet fra helhedsplanen, og at skyggeeffekten svarer til, hvad man almindeligvis må forvente, når man bor i centrum.

Det er valgt at søge at reducere skyggepåvirkning af naboers udendørs opholdsarealer i gårdene ved Hans Jensens Stræde d. 21 juni om aftenen, selv om der ikke har været nabohenvendelser herom. Byggefelt 7 er nu terrasseret ned mod Hans Jensens Stræde, og skyggestudierne viser, at dette har forbedret forholdene. Kommunen har derfor vurderet, at projektet har formået at reducere skyggepåvirkningen yderligere.

Miljørapporten viser tillige, at det er muligt at mindske indbliksgener betragteligt og dermed sikre acceptable forhold ved at ændre på opholdsmulighederne på altaner og terrasser samt ved at ændre bebyggelsens ud- formning, så indblik fra vinduer eller udendørs opholdsarealer minimeres i forhold til de eksisterende bebyg- gelser i Rosengade og Hans Jensens Stræde.

² Miljøvurdering for kommuneplantillæg nr. 28 og lokalplanforslag 0-770 Thomas B. Thriges Gade omkring Skulkenborg

Bygherren, der står for byggeriet af højhuset, har ønsket muligheden for at udføre højhuset i mørke materialer, hvorfor dette tillige er belyst i miljørapporten.

Undersøgelser af virkningerne ved et højhus i mørke materialer viser, at højhuset vil fremstå mere dominerende i bybilledet. Dette især set fra nord, hvor højhuset tegner sig ved siden af det kommende Musik- og Teaterhus, Odeon, der vil få lyse facader.

I lokalplanforslaget fastsættes bestemmelser, der varetager hensynet til skygge- og indbliksgener, hvorimod kravet om lyse facadematerialer på højhuset er udgået. Kravet om lyse materialer er permanent udtaget af lokalplanens bestemmelser, da der ikke er kommet bemærkninger i høringsperioden.

Lokalplan

Lokalplan 0-770 skal sikre, at der opføres en bebyggelse, der fremstår som en grøn bydel, generelt i lyse materialer med variation i facadehøjde og facadeudtryk, samt sikre gode opholdsarealer for bebyggelsens fremtidige beboere. Herudover skal lokalplanens bestemmelser medvirke til at begrænse indblik- og skyggevirksomheder fra nyt byggeri mod de eksisterende boliger.

Svar til bemærkninger

1. Indsigelserne imødekommes ikke. Skygge- og indbliksgener er efter kommunens overbevisning rigtigt belyst og skyggestudierne er udført af ekstern rådgiver, der har stor erfaring inden for dette. Beboernes fotos fra gårdene viser blandt andet aftensol på murene i gårdrummene, efter at solen er forsvundet fra terrænet. Skyggestudierne i miljøvurderingen forholder sig kun til sol og skygge på terrænet og viser ikke, om der er sol på murene. Fotografierne kan derfor ikke direkte sammenlignes med skyggestudierne. Der kan i nogle tilfælde fortsat være sol på murene og dermed på personer, der befinder sig i gårdene, selvom skyggestudierne viser skygge på terrænet.

Indbliksgener er ligeledes belyst og taghaven i byggefelt 13 er trukket så langt ind på taget, at det ikke vil være muligt at kigge ned i nærmeste nabogård. På længere afstande, det vil sige fra taghaverne og fra altaner på byggefelt 12, vil det være muligt at se ned i dele af gårde. Gener fra indblik reduceres ved afstand, og samtidigt vurderes det som værende en normal situation i bymæssig bebyggelse.

Vedrørende bemærkninger til inddragelsesforløbet med Projektsekretariatet mv. er det beklageligt, at indsigerne ikke føler sig tilstrækkeligt inddraget. Den vedlagte mailkorrespondance og de afholdte møder viser, at der har været en løbende dialog med indsigerne i H. C. Andersen kvarteret.

2. Ønsker fra to af områdets grundejere om et øget antal m² til butikformål imødekommes, ligesom kantzoner omkring byggefelt 11 kan øges. Ønsker fra flere grundejere om reduktion af facadebegrønning kan ikke imødekommes, da facadebegrønning er en vigtig del af områdets identitet. Ønske om mulighed for omdannelse af hotel til boliger kan ikke imødekommes. Projektet har ikke belyst, at der kan opnås tilstrækkelig boligkvalitet såsom gode udendørs opholdsarealer og tilstrækkeligt gode dagslysforhold ved en omdannelse. Optionholder har siden trukket sig og grunden er udbudt igen med mulighed for opførelse af hotel. Ønsker om mulighed for overdækket cykelparkering mod Odeon, for at bruge ubehandlede trælåger samme sted, for at kunne opsætte låger i passagen mellem de to byggefelter, for ikke at etablere facadebegrønning på pudsede facader, for øget bygningshøjde og tagterrasse, der går helt ud til facade samt for belysning på altanfacader og udvendige trapper kan ikke imødekommes. Da udformning af bebyggelsen er væsentlig for naboerne i H.C. Andersen kvarteret, skal disponering af tagterasser, placering af værn mv, fremgå præcist. Der kan dog etableres cykelparkering på egen grund mod Odeon uden overdækning. Ligesom det imødekommes, at lokalplanen præciseres i forhold til mulighed for kældertrappe og der gives en mindre forøgelse af etagearealet på 10 m².
3. Udformning af supercykelstien reguleres ikke af den aktuelle byggeretsgivende lokalplan, men af rammelokalplan nr. 0-732, der blev vedtaget i april 2014. Indsigelserne besvares henholdsvis med

en præcisering af hensigten med supercykelstien i netop dette område og med svar på de specifikke spørgsmål og bemærkninger om anlægget af stien, indhentet fra Projektsekretariatet for Thomas B. Thriges Gade. Odense Kommune sætter endvidere pris på, at det ene høringssvar udtrykker tilfredshed med de forholdsregler, der tages mod gener i forhold til H.C. Andersen kvarteret.

Ud over bemærkninger til supercykelstien er der kommet enkelte andre bemærkninger, som ikke reguleres af denne byggeretsgivende lokalplan, blandt andet om etablering af opmagasineringsbassin til regnvand i Rosenhaven, økonomi i de arkæologiske udgravninger mv. Alle bemærkningerne er mere udførligt besvaret i forvaltningens indstilling til politisk behandling "Hvidbog over høringssvar til lokalplanforslag 0-770 Byggeri v. Thomas B. Thriges Gade oktober 2015".

Konklusion

Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i miljørapporten.

Planer valgt ud fra de behandlede alternativer

Projektet er i overensstemmelse med den tidligere gennemførte planlægning for området. I forbindelse med den tidligere planlægning er der gennemført VVM med alternativer, hvorfor der ikke her er opstillet yderligere alternativer end det lovpligtige 0-alternativ.

Som 0-alternativ til vurdering af projektets miljøpåvirkning fra byggefelt 13 i forhold til skygge- og indbliksgener er sammenholdt med den nuværende miljøstatus. Det vil sige, hvis byggeriet ikke gennemføres. Desuden sammenholdes resultaterne for byggefelt 13, 6 og 7 med undersøgelserne i VVM-redegørelsen. I forhold til højhusets farve sammenholdes bygherrens ønske om et mørkt højhus med VVM-redegørelsens undersøgelser og Kommuneplantillæggets bestemmelser om, at højhuset skal holdes i lyse farver.

Myndighedens overvågning af de væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Formålet med et overvågningsprogram er at få viden om lokalplanens virkning og funktion ud fra de i miljøvurderingens beskrevne væsentlighedskriterier, så der kan drages nytte heraf i kommende lokalplaner. Overvågningen kan derfor ikke ændre direkte på lokalplanen eller de anvendelsesmuligheder, som planen kan bevirke.

Odense Kommune har ikke opstillet overvågningsprogrammer, der vurderer de her opstillede vurderingskriterier.