

REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 02-12-2024

Mødedato Mandag d. 02. december 2024 kl. 11:30

Mødested (Ekstraordinært møde) Odeon - lokale 106

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Boliger og erhverv på Østre Stationsvej og Rugårdsvej. Lokalplan nr. 0-1089 med sammenfattende	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-27-24

Resume

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets ekstraordinære møde den 2. december 2024.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Punkt 2: Boliger og erhverv på Østre Stationsvej og Rugårdsvej. Lokalplan nr. 0-1089 med sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse. Udsat fra mødet den 27. november 2024.

01.02.00-P16-13-21

Resume

Sagen var forelagt på By- og Kulturudvalgets møde den 27. november 2024 og blev udsat. Sagen behandles på et ekstraordinært udvalgmøde den 2. december 2024, med begrundelse i, at der på sagen var vedhæftet forkert hvidbog. Sagen forelægges herefter på ny.

By- og Kulturudvalget besluttede på mødet den 12. juni 2024 at fremlægge forslag til lokalplan nr. 0-1089 for bolig og erhverv, Østre Stationsvej og Rugårdsvej, i ti ugers offentlig høring.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 13. juni til den 23. august 2024.

Der er i perioden indkommet otte høringssvar til lokalplanen og to høringssvar til miljørapporten.

Høringssvarene er refereret i forkortet version i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar. Høringssvarene er i deres fulde ordlyd vedhæftet bagest i hvidbogen.

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Parkering
- Bevaring af eksisterende sø
- Støj og lys
- Bebyggelsestæthed og højder
- Passage mellem Østre Stationsvej 37L og 39
- Adgang til Østre Stationsvej 37M
- Størrelse på områdets kommende park

By- og Kulturforvaltningen har vurderet høringssvarene og foreslår på den baggrund, at høringen ikke bør give anledning til ændringer.

By- og Kulturforvaltningen har dog tilrettet bestemmelse 6.1 i forhold til placering af tekniske anlæg, således der er overensstemmelse mellem redegørelsestekst og bestemmelse.

Bygherre har i høringsperioden forespurgt om mulighed for opførelse af en lobbytrappe, der kan forbinde hotellets lobby med taghaven på første sal og til kantineområdet på første sal i kontorbygningen.

Forvaltningen vurderer, at en lobbytrappe ikke medfører væsentlige ændringer og dermed ikke kræver fornyet høring.

I høringsperioden har der den 25. juni 2024 været afholdt et informationsmøde om processen for udvikling af hele området samt oplæg om hotel- og erhvervsbyggeriet.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Udviklingen af en ny central bydel med blandede byfunktioner er med til at understøtte liv og mangfoldighed i bymidten.

En storby i vækst

En fuld udbygning af området omfatter blandede funktioner som boliger, hotel, café, erhverv og dagligvarebutik, der understøtter udviklingen i hele nærområdet og ikke kun lokalt inden for lokalplanens afgrænsning.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender:

1. Lokalplan nr. 0-1089 Bolig og erhverv, Østre Stationsvej og Rugårdsvej med sammenfattende redegørelse vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
2. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod, da projektet i sin helhed ikke viser tilstrækkeligt blik for tilstedeværelse af almene boliger, boligkvalitet og arkitektonisk kvalitet som beskrevet i arkitekturstrategien, og da bygherre ikke ønsker at indarbejde arkitekturrådets bemærkninger i den videre proces, herunder bevarelse af Byens Gadekær (søen på grunden), hvis nedlæggelse er blevet påklaget af Naturfredningsforeningen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udviklingen af et nyt boligområde med blandede byfunktioner centralt i Odense bymidte, herunder opførelsen af et hotel- og erhvervsbyggeri op til 8 og 11 etager med tekniske installationer på tagfladen. På billederne herunder ses lokalplanområdet med byggeretsgivende areal, visualisering af hotel- og erhvervsbyggeri samt et udsnit af byggeriets stueetage.



Lokalplan og miljørapport har været i offentlig høring i perioden fra den 13. juni til og med den 23. august 2024.

I perioden er der indkommet otte høringssvar til lokalplanen og to til miljørapporten.

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Parkering
- Bevaring af eksisterende sø
- Støj, vibrationer og lys
- Bebyggelsestæthed og højder
- Passage mellem Østre Stationsvej 37L og 39
- Adgang til Østre Stationsvej 37M
- Størrelse på områdets kommende park

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

Parkering

Der er indkommet tre høringssvar, hvori der udtrykkes ønske om at bibeholde parkeringsmuligheder tæt ved Østre Stationsvej 37 KLM til brug for eksisterende beboere og dermed naboer til den kommende bebyggelse. I den sammenhæng er der indkommet et forslag om en central parkeringskælder med plads til cykelparkering.

Yderligere opfordres der til, at det overvejes, om bymidteområdet, hvor der er parkeringslicens, skal udvides, så det inkluderer områderne nord for Østre Stationsvej.

I et enkelt høringssvar udtrykkes der bekymring i forhold til anvendelsen af arealet bag spillestedet Posten til parkering, da området i dag benyttes til tourbusser, varelevering og til- og frakørsel af sceneudstyr.

Forvaltningens vurdering

I Odense Kommune er der klare ambitioner om både fortætning og grøn mobilitet. Forvaltningen vurderer, at et samlet mobilitetshus i områdets vestlige ende understøtter disse ambitioner, da det giver plads til nye boliger og erhverv samt sikrer et område for bløde trafikanter.

En lokalplan kan udlægge arealer til parkering, men der kan i en lokalplan ikke optages bestemmelser om, hvem der har ret til at benytte parkeringsarealerne – hverken for Posten eller for eksisterende eller kommende beboere i området. Forvaltningen har noteret forslaget vedrørende parkeringslicens.

I lokalplanen er arealet bag Posten ikke udlagt til parkering. Parkering sikres i form af kælder under erhvervsbygninger samt overfladeparkering øst for områdets sø.

Bevaring af eksisterende sø

Der er indkommet tre høringssvar, hvor der er udtrykt ønske om at bevare og indarbejde søen i udviklingen af området.

Forvaltningens vurdering

Odense Kommune har i forbindelse med udviklingen af arealet givet dispensation til nedlæggelse af søen mod etablering af erstatningsnatur. Afgørelsen er blevet påklaget, og klagen bliver behandlet i Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Afgørelsen vil have betydning for den endelige udformning af planområdet. Lokalplanen for hotel- og kontorbyggeriet sikrer, at søen ikke vil blive påvirket i forbindelse med opførelsen af hotel- og kontorbyggeriet.

Støj, vibrationer og lys

I to høringssvar er der udtrykt bekymring for indkig, samt at kommende byggeri vil skygge for og reducere dagslyset i eksisterende boliger.

I et høringssvar er der spørgsmål til anlægstøj og eventuelle sætningsskader på omkringliggende bygninger og Byens Bro.

Forvaltningens vurdering

I miljørapporten, som har været i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget, er skyggepåvirkninger for områdets fulde udbygning blevet belyst. Det vurderes, at kommende bebyggelse i planområdet i forhold til lys og skygge vil have en ubetydelig påvirkning på eksisterende bygninger, da det nye byområde er beliggende nord for eksisterende bygninger på Østre Stationsvej.

I lokalplanlægning reguleres ikke forhold som anlægsgener eller sætningsskader. Forvaltningen kan oplyse, at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for hele området (VVM), som vil redegøre for anlægsgener i forbindelse med udbygning af området.

Bebyggelsestæthed og højder

Der er indkommet to bemærkninger til højden på hotel- og erhvervsbyggeriet, hvori der gives udtryk for, at byggeriets højde vil medføre en reduktion af ejendomsværdien af Østre Stationsvej 37KLM. Der spørges også til kompensation ved et fald i ejendomsværdien.

En enkelt borger kommer med et forslag om en minimumsafstand mellem ny bebyggelse og eksisterende bygninger.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at skalaen i området herunder højden på hotel- og erhvervsbyggeriet understøtter Odense Kommunes ambition om byfortætning.

Forvaltningen vurderer ikke, at forslaget om minimumsafstand giver anledning til ændringer i forhold til hotelbyggeriet. Forvaltningen har noteret forslaget og er opmærksom på afstande i den videre lokalplanlægning for området.

Passage mellem Østre Stationsvej 37L og 39

I et høringssvar udtrykkes, at nyt byggeri ikke må give anledning til mere trafikgennemgang i passagen mellem Østre Stationsvej nr. 37L og nr. 39.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen er af den opfattelse, at bor man i bymidten, må man tolerere en vis mængde byliv, men forventer ikke, at der i den nævnte passage vil forekomme urimeligt meget gennemgang.

Adgang til Østre Stationsvej 37M

I et høringssvar gøres der opmærksom på, at der fortsat er adgang til Østre Stationsvej 37KLM, og at der sikres adgang til de installationer, der er vitale for driften af ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Adgang til Østre Stationsvej 37KML er et privatretligt forhold og kan derfor ikke sikres i lokalplanen.

Forvaltningen kan oplyse, at der ikke er tinglyst adgangsrettigheder for ejendommen, men at bygherre er i dialog med grundejerforeningen om at få udarbejdet en deklaration, der sikrer ejendommens beboere adgang til bygningen.

Størrelse på områdets kommende park

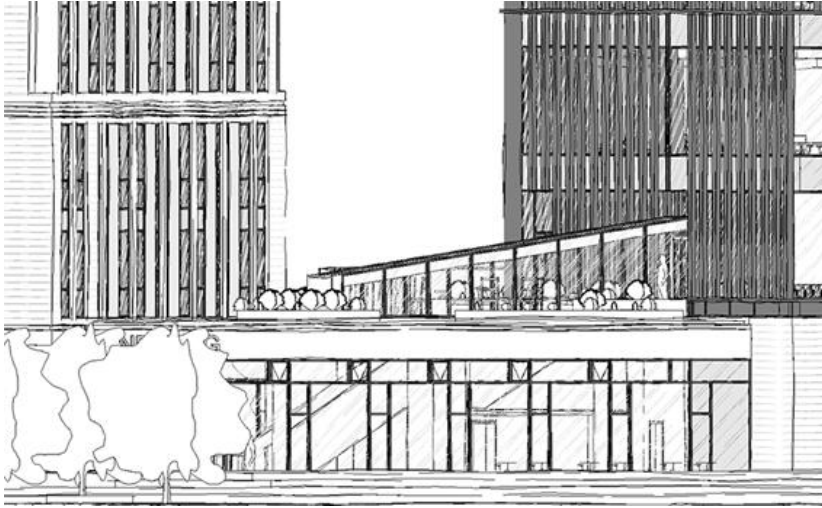
I ét høringssvar spørges der til, hvordan Odense Kommune vil sikre, at bydelen bliver grøn, sund, levevenlig og bygget med kvalitet i overensstemmelse med bystrategiens visioner og kommuneplanens kvalitetskriterier, når parken langs jernbanen tilsyneladende er under halvdelen af det friareal, som kommuneplanen foreskriver.

Forvaltningens vurdering

Bygherre har i den samlede udviklingsplan for området opgivet parkens areal til 4.570 m². Parkens areal er ikke defineret i lokalplan nr. 0-1089 Bolig og erhverv, Østre Stationsvej og Rugårdsvej, men vil blive fastlagt i næste lokalplan for to boligkarréer samt park. Forvaltningen vurderer at bygherres materiale, der skal danne baggrund for den kommende lokalplan, opererer med en park på cirka 2.825 m². Forvaltningen kan oplyse, at kommuneplanens krav til friareal for det samlede planområde er minimum 10.000 m², der som udgangspunkt skal være et sammenhængende areal. Forvaltningen har tidligt i sagens forløb accepteret, at friarealet kan fordeles ud på pladser og kantzoner i den del af området, som er bilfri udover servicekørsel. Forvaltningen kan yderligere oplyse, at sikring af kvalitet, jævnfør Kommuneplanens kvalitetskriterier, sker i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Det er forvaltningens vurdering, at der med kvalitetskataloget "Plan for arkitektur og kvalitet" er lagt et godt fundament for den videre dialog med bygherre omkring udformning af parkområdet og de grønne elementer for hele planområdet.

Indkommende bemærkninger fra bygherre

Under høringsperioden er bygherre kommet med et ønske om mulighed for at opføre en trappe fra lobbyen til hotellets taghave, der ligger på 1. etage mellem hotellet og erhvervsbygningen, samt til kantineområdet i kontorbygningen - se nedenstående illustration.



Forvaltningen vurderer, at opførelsen af en trappe i klart glas ikke har en negativ påvirkning på bebyggelsens samlede udtryk, samt at en direkte adgang til taghaven og kantineområdet i erhvervsbygningen kan understøtte en synergi mellem de to bygninger.

Forvaltningen er også blevet gjort opmærksom på, at der ikke er overensstemmelse mellem lokalplanens redegørelsestekst og bestemmelse vedrørende placering af transformestationer. Derfor er punktet i bestemmelse 6.1, der omhandler placering af tekniske anlæg, ændret, så transformestationer, der forsyner hele lokalplanområdet, kan placeres inden for hele området.

Ovenstående ændringerne i lokalplanforslaget vurderes at være af mindre betydning, og vil derfor ikke kræve en fornyet høring.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 0-1089 Bolig og erhverv, Østre Stationsvej og Rugårdsvej skal der efter § 13, stk. 2 i miljøvurderingsloven udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der beskriver:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 0-1089.

Redegørelsen er integreret i lokalplanen og desuden vedlagt denne sag som selvstændigt bilag.

Lovgrundlag

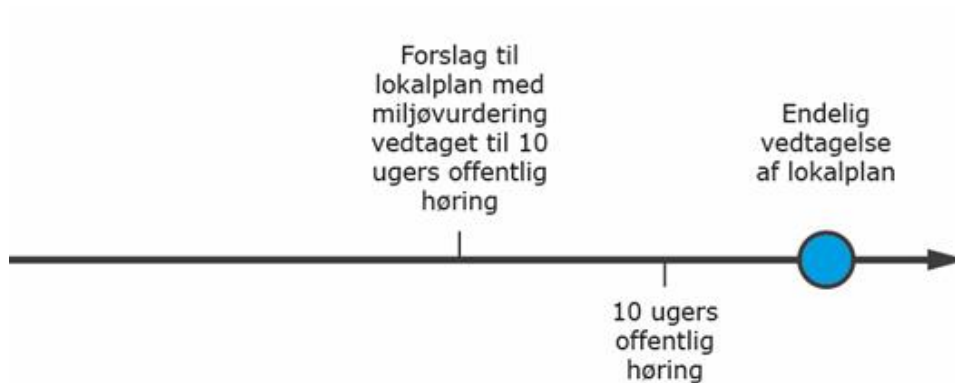
- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Sammenfattende redegørelse er udarbejdet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og kulturudvalget og byrådet kan vælge, at:

- Vedtage lokalplan nr. 0-1089 bolig og erhverv, Østre Stationsvej og Rugårdsvej endeligt med mulighed for opførelse af lobbytrappe (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til lokalplan nr. 0-1089, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Lokalplanen ikke vedtages, hvorved hotel- og erhvervsbyggeriet ikke kan realiseres.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Lokalplan 0-1089 Bolig og erhverv, Østre Stationsvej og Rugårdsvej

Sammenfattende redegørelse miljøvurdering af lokalplan nr. 0-1089

Hvidbog_lp 0-1089_endelig vedtagelse