

# **REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 09-03-2022**

**Mødedato** Onsdag d. 09. marts 2022 kl. 08:30

**Mødested** Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Tilbagekøb af Langekærvej 6.....	4
Lukket: Lukket punkt: Lokalt kontor på Odense Havn og indgåelse af eksternt lejemål.....	5
Kommuneplantillæg om revision af detailhandelsstrukturen.....	6
Blandet bolig og erhverv - Tasso, Hjallesø. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen.....	9
Beslutning om videre forløb omkring muligheden for etablering af Tiny Houses i Odense Kommun	13
Kontorbebyggelse ved Lerchesgade. Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 og forslag til lokalplan n	18
Blandet bolig og erhverv - Nørrehus. Forslag til kommuneplantillæg nr. 36 og forslag til lokalplan i	25
Drøftelse af mulig planlægning for boligområde ved Windelsvej.....	30
Temaintroduktion: Odense - Mod klimaneutralitet i 2030.....	38
DK2020 - Ambitionsniveau for Klimatilpasningsplan.....	39
Status Seden Strandby.....	41
Introduktion til byggesagsbehandling.....	42
Aktuelle sager.....	43
Lukket: Status på forhandlinger om arealudviklingselskab.....	44
Skab blandede områder i vores kolonihaver.....	45

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-P35-19-21

## **Resume**

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets møde den 9. marts 2022.

## **Beslutning**

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen.

## **Punkt 2: Lukket: Tilbagekøb af Langekærvej 6.**

82.01.00-P19-2-22

### **Punkt 3: Lukket: Lukket punkt: Lokalt kontor på Odense Havn og indgåelse af eksternt lejemål**

15.00.00-A00-3-22

## **Punkt 4: Kommuneplantillæg om revision af detailhandelsstrukturen**

01.02.15-P15-1-21

### **Resume**

I denne sag skal udvalget tage stilling til om der skal igangsættes forudgående høring for et tillæg til kommuneplanen, så der kan laves mindre tilpasninger og ændringer af de bestemmelser, der regulerer butikkers størrelse i bydelene og lokalområderne.

Der er, siden sidste kommuneplan blev vedtaget i 2021, modtaget flere ønsker om primært nye dagligvarebutikker eller udvidelser af eksisterende dagligvarebutikker i kommunens lokalområder. Ønskerne er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for butiksstørrelser og afgrænsningen af de udlagte butiksområder, men forvaltningen vurderer, at der ved udvalgte områder kunne være grundlag for at udvide mulighederne til gavn for det lokale butiksudbud.

Dette kan realiseres gennem i første omgang at iværksætte en forudgående høring, som indkalder idéer og forslag til steder, hvor der er muligheder og interesse for nye eller større butikker, som grundlag for udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Et kommuneplantillæg med mindre tilpasninger ændrer ikke Bystrategiens mål om at styrke bymidten som primært detailhandelscenter. Forvaltningen vurderer, at udarbejdelse af et kommuneplantillæg for mindre arealmæssige ændringer af lokal- og bydelscentre, som fremrykkes i forhold til den ordinære kommuneplanrevision, giver mulig for at igangsætte realiseringen af en række lokale forbedringer af det lokalt orienterede butiksudbud med minimum to år. Alternativt skal disse mindre projekter afvente tilvejebringelse af et planlægningsmæssigt grundlag i forbindelse med kommuneplanrevision 2024-36.

### **Effekt**

En storby med blandede og velfungerende bydele

Mulighed for etablering af et mere varieret lokalt udbud af lokale dagligvarebutikker understøtter bydelenes selvstændige funktion og rolle i storbyen.

### **INDSTILLING**

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der igangsættes 8 ugers forudgående høring for et kommuneplantillæg om revision af detailhandelsstrukturens lokale butiksforstyrning.

### **Beslutning**

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

### **Sagsfremstilling**

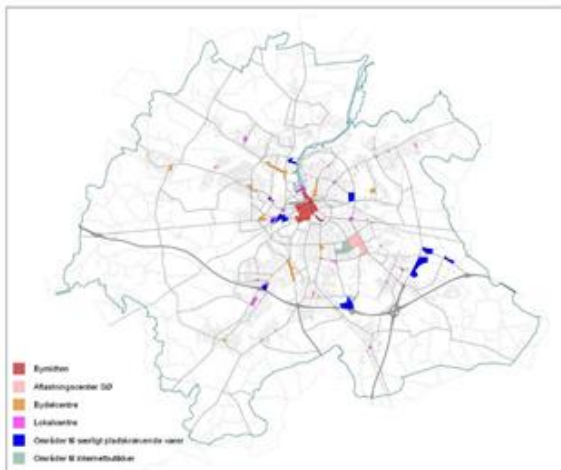
Regulering af detailhandel i kommuneplanen

Kommuneplanens bestemmelser for udlæg af butikker er underlagt en relativ stram styring via Planloven. Dette er afspejlet i kommuneplanens regulering af området.

Kommuneplanen indeholder en såkaldt centerstruktur, der fastlægger et hierarki mellem de forskellige kategorier af centerområder. Et centerområde i kommuneplanen omfatter et geografisk afgrænset område med tilhørende fastlæggelse

af arealrammer for samlet butiksareal, butiksstørrelse og butikskategorier, fordelt mellem dagligvarer og underopdelinger af såkaldte udvalgsvarer (dvs. ikke forgængelige forbrugsgoder). Det drejer sig om følgende områder i kommunen:

- Bymidten
- Aflastningscenteret omkring Rosengårdcentret, IKEA og Bilka.
- 9 Bydelscentre (Tarup, Dalum, Skibhus, Bolbro, Bellinge, Næsby, Center Øst (Vollsmose), Korup og Odense M).
- 30 Lokalcentre med max. 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal fordelt i alle boligområderne.
- Område til internetbutikker udlagt i erhvervsområde i Odense SØ, hvor der er en koncentration af denne særlige butikstype.
- Enkeltstående butikker – typisk mindre nærbutikker og traditionelle discountbutikker.
- 8 områder til særligt pladskrævende varer – store butiksenheder såsom bilforretninger, byggemarkeder, møbler, havecentre og lignende.



Over årene er der løbende sket tilpasninger og ændringer af centerstrukturen gennem ændringer af kommuneplanen, så den er blevet tilpasset til at kunne rumme ændringer i byudviklingen og deraf følgende ændringer i befolkningsunderlaget for centerområderne. Strukturen er tillige løbende tilpasset den glidende ændring af butikskoncepter og butiksstørrelser, der sker over tid.

Aktuelle ønsker og behov for tilpasning af centerstrukturen

Forvaltningen har siden 2019 modtaget flere ønsker om primært nye eller større dagligvarebutikker placeret i lokalområderne udenfor bymidten og aflastningscenter SØ-området. Det drejer sig om mulighed for at etablere eller udvide dagligvarebutikker, med mulighed for at udbyde et bredere varesortiment. Det er ikke muligt at imødekomme med den gældende kommuneplan, da denne enten begrænser butiksstørrelser i de mindre lokale centre til max. 1.200 m<sup>2</sup> og samlet 3.000 m<sup>2</sup> samlet butiksareal, eller da disse andre steder er arealmæssigt snævert afgrænsede.

### Uaktuel detailhandelsanalyse

Kommuneplanens bestemmelser for placering og størrelsen af butikker, der kan planlægges for i de lokale bydels- og lokalcentre, er fastlagt på grundlag af bl.a. en detailhandelsanalyse, som beskriver detailhandel med hensyn til omsætning, arealopgørelser og kundeoplade, samt indeholder faglige vurderinger af behov for udvidelser. Disse analyser udarbejdes af eksterne konsulenter efter ensartede objektive retningslinjer for, hvordan dette skal belyses gennem bl.a. adgang til konkurrencemæssigt følsomme økonomiske oplysninger. De eksterne konsulenter er specialister i dette emne, og har adgang til de følsomme oplysninger om omsætning mv.

Den seneste detailhandelsanalyse blev udarbejdet i 2016/17, og er bl.a. baseret på virksomhedernes momsindberetninger tilbage fra 2015. Den udgør således i begrænset omfang et aktuelt fagligt grundlag for kommunens detailhandelsplanlægning, med hensyn til at udpege behovet for butikker i lokalområderne.

Et nyt kommuneplantillæg vil i fornødent omfang blive ledsaget af detailhandelsanalyser, der belyser konsekvenser af eventuelle ændringer af kommuneplanen for butiksstrukturen. Detailhandelsanalyserne betales af ansøgerne, hvor der er konkrete projekter som grundlag for ansøgningerne. Det sikres gennem krav til de enkelte analysers udformning, at de kan sammenfattes til en samlet detailhandelsanalyse, der belyser de kumulerede konsekvenser. Den sammenfattende analyse indarbejdes i planens redegørelse.

### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanens detailhandelsstruktur, med henblik på at få ajourført den i forhold til at kunne imødekomme det aktuelle behov for primært udbud af dagligvarebutikker i lokalområdernes bydels- og lokalcentre.

De eventuelle mindre lokale ændringer af butiksarealet i enkelte lokalcentre, som et kommuneplantillæg med ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur vil afføde, vurderes ikke at påvirke Bystrategiens overordnede mål om at styrke bymidten. Her er der primært tale om mindre ændringer, der påvirker dagligvareudbuddet lokalt, og vil således være indenfor de rammer, der fastlægges herfor i Bystrategien. Bystrategiens fokus er primært rettet mod at afveje balancen mellem bymidtens detailhandelsmæssigt pressede styrkeforhold i forhold til aflastningscenter SØ.

Afdækningen af markedsønsker til ændringer af butiksstrukturen kan belyses gennem iværksættelse af en forudgående høring, som indkalder idéer som grundlag for udarbejdelse af et supplerende kommuneplantillæg for detailhandelsstrukturen.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

# Punkt 5: Blandet bolig og erhverv - Tasso, Hjallesø. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen

01.11.00-G01-7-21

## Resume

Denne sag handler om planlægning for et område til blandet bolig og erhverv på den tidligere Tasso grund i Hjallesø (Svendborgvej 45-79 og Hjallesøgade 60A-70) samt to tilstødende ejendomme (Egelundsvej 18 og Svendborgvej 83-85), hvor bygherrerne KPC og Tasso ønsker at udvikle området med boliger og liberalt erhverv i form af cirka 450 etageboliger i 4-5 etager samt en dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> med en samlet bebyggelsesprocent på 86.

Planområdet er afgrænset af Svendborgvej mod nord, st. letbanen og Hjallesøgade mod syd, st. letbanen og Svendborgbanen mod sydvest og Egelundsvej mod nordvest.

Området er i Kommuneplan 2020 udlagt blandet bolig og erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 80 og maksimal antal etager på fire. For at muliggøre bygherrens ønsker skal kommuneplanen ændres, så den maksimale bebyggelsesprocent øges til 86 og et maksimalt etageantal på fire. Herudover skal det eksisterende lokalcenter i Hjallesø ændres, så der gives mulighed for etablering af en dagligvarebutik. Desuden skal der udarbejdes en lokalplan. Området er i kommuneplanen udpeget til byomdannelse, ligger som 1. prioritet i rækkefølgeplanen og kan udbygges umiddelbart efter endt planlægning.

Forvaltningen vurderer, at ændringen i kommuneplanen vil give mulighed for udvikling af et nyt blandet byområde, med en attraktiv stationsnær placering tæt ved motorvejen og Campus Odense. Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt er i tråd med intentionerne om byomdannelse i planområdet, og understøtter visionen om en levende bydel med nye bymæssige funktioner, forbindelser, byrum og grønne gærdrum.

Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt lever op til arkitekturstrategiens og kommuneplanens rammer for god kvalitet i byfortætningen med tilhørende grønne udearealer.

Da ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring, skal forslaget i minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning.

By- og Kulturudvalget skal derfor med denne sag tage stilling til, om planlægningen skal påbegyndes ved en forudgående høring for ændring af kommuneplanen.

## Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Planområdet kan være med til at understøtte bydelen med blandede boliger og erhverv.

En storby i vækst

Med forventeligt cirka 450 nye lejligheder, hvoraf 100 forventes at blive almene familieboliger, i planområdet styrkes bosætningen i den sydlige del af Odense.

Byudvikling med kvalitet

Planområdet ligger attraktivt i forhold til letbanestationen i Hjallesø, Svendborgbanen, nærheden til motorvejen og Campus Odense. Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt lever op til arkitekturstrategiens og kommuneplanens rammer for god kvalitet med tilhørende grønne udearealer.

En klima- og miljøvenlig storby

Der stilles i lokalplanområdet krav om håndtering af en ekstrem regnskandelse samt biofaktor i tråd med kommuneplanens krav.

En stærke boligudbygning ved letbanestationen i Hjallesø og Svendborgbanen kan fremme brugen af kollektiv transport.

## INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der i henhold til planloven afholdes en forudgående høring på minimum 14 dage, med henblik på at ændre kommuneplanens rammer og igangsætte en ny planlægning for området.

## Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod.

## Sagsfremstilling

To private bygherrer - KPC og Tassø - ønsker at udvikle den tidligere Tassøgrund i Hjallesø (Svendborgvej 45-79 og Hjallesøgade 60A-70) samt to tilstødende ejendomme (Egelundsvej 18 og Svendborgvej 83-85) til en blandet bydel med cirka 450 etageboliger - heraf 100 almene familieboliger samt cirka 1.000 m<sup>2</sup> liberalt erhverv og en dagligvarebutik på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup>. By- og Kulturudvalget har den 26. oktober 2021 givet foreløbigt tilsagn om grundkapital til de almene boliger.

Den mest markante bebyggelse planlægges opført som en stor karré i fire til fem etager mod Svendborgvej og Svendborgbanen og med et stærke landskabeligt gårdrum. De cirka 100 almene familieboliger forventes placeres mod Svendborgvej. I planområdets nordvestlige hjørne planlægges der for en dagligvarebutik med boliger ovenpå - i alt fire etager og med adgang fra Svendborgvej og Egelundsvej. Området på modsatte side af Egelundsvej (tidligere Jorgensen-grunden) er ved at blive udbygget med boliger. Det eksisterende erhverv mod Egelundsvej har ingen planer om at flytte.

I planområdets sydvestlige hjørne - tættest på letbanestationen/Hjallesø Station planlægges en mindre karré i fire til fem etager med cirka 460 m<sup>2</sup> liberalt erhverv i stueetagen og boliger i de øvrige etager. I planområdets nordøstlige hjørne planlægges der en mere fritstående bebyggelse i spidsen mod Svendborgvej og Hjallesøgade med cirka 460 m<sup>2</sup> liberalt erhverv i stueetagen og boliger i de tre øvrige etager.

Der planlægges for en udstrakt andel af såvel grønne tage samt tagflader med ophold for beboerne.

Området har ligget åben i en årrække, hvor der har været tendens til, at området sprang i skov.

Der er dog ikke registreret nogle naturbeskyttede arealer i området.

Med krav til biofaktor i den kommende lokalplanlægning styrkes det gerne, på trods af, at der ikke forventes videreført noget af den eksisterende vilde beplantning.

Primær vejadgang til området vil blive fra Svendborgvej, sekundært fra Egelundsvej.

Umiddelbart syd for planområdet er der i forbindelse med letbanen anlagt cykel- og gangsti fra Hjallesgade til Hjalles Station.

Biltrafik til Hjalles Station vil fortsat primært ske syd for Svendborgbanen.

Området er i Kommuneplan 2020 udlagt til bolig og erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 80 og et maksimalt antal etager på 4. Der kan med de eksisterende forhold ikke etableres en dagligvarebutik inden for planområdet, da den i så fald skal etableres som enkeltstående butik, hvilket ikke er muligt grundet nærheden til en eksisterende dagligvarebutik på modsatte side af Svendborgvej. Området er i kommuneplanen udpeget til byomdannelse og udlagt som 1. prioritet i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning, hvilket betyder, at der kan opføres boliger, når der er vedtaget en lokalplan for området.

Hvis bygherrers ønsker skal imødekommes, forudsætter det en ændring af kommuneplanen, så bebyggelsesprocenten øges til 86, det maksimale antal etager øges til 5, og det eksisterende lokalcenter ved Odensevej udvides, så der kan etableres en dagligvarebutik.

Se afgrænsningen af planområdet nedenfor.



Forudgående høringsring

En øget bebyggelsesprocent, et øget etageantal og en ændring af detailhandelsstrukturen er en væsentlig ændring af kommuneplanen. Derfor skal forslaget i minimum 14 dages forudgående høringsring med indkaldelse af idéer, forslag og

kommentarer til den foreslåede planlægning.

## By- og Kulturforvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ændringen i kommuneplanen vil give mulighed for udvikling af et nyt blandet byområde med en attraktiv stationsnær placering tæt ved motorvejen og Campus Odense. Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt er i tråd med intentionerne om byomdannelse i planområdet og understøtter visionen om en levende bydel med nye bymæssige funktioner, forbindelser, byrum og grønne gærdrum. Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt lever op til arkitekturstrategiens og kommuneplanens rammer for god kvalitet i byfortætningen med tilhørende grønne udearealer.

## Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at sende ændring af kommuneplanrammen i forudgående høring og igangsætte ny planlægning (forvaltningens indstilling).
- Vælge at sende en eller to af de foreslåede ændringer af kommuneplanen i forudgående høring, hvorved der enten kan bygges mindre end ønsket af bygherrerne, eller der ikke kan etableres en dagligvarebutik.
- Vælge ikke at igangsætte ny planlægning, hvorved området kan udbygges med boliger og erhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 80 og maksimale antal etager på 4. Der vil ikke kunne etableres en dagligvarebutik.

## Den videre proces



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

# Punkt 6: Beslutning om videre forløb omkring muligheden for etablering af Tiny Houses i Odense Kommune

01.02.00-P20-3-21

## Resume

By- og Kulturudvalget besluttede, på baggrund af en initiativretssag fra udvalgsmedlem Søren Freiesleben, den 1. juni 2021, at igangsætte en undersøgelse af muligheder, potentialer og udfordringer ved Tiny Houses.

By- og Kulturudvalget behandlede den 7. december 2021 forvaltningens forslag til det videre forløb, som opfølgning på denne beslutning, og vedtog forvaltningens indstilling. Dog bad By- og Kulturudvalget forvaltningen om at tilføje en uddybning af de forskellige handlemuligheder, samt en uddybning af erfaringer med forsøgsordninger, herunder frikommuneforsøg. Forvaltningens tilføjelse fremgår af sagsfremstillingen.

Tiny Houses har potentiale til at kunne bidrage positivt i byudviklingen i Odense, men er begrænset af de nuværende lovgivningsmæssige rammer. På den baggrund foreslår forvaltningen, at Odense Kommune, ud fra erfaringer fra andre kommuner samt den lovgivningsmæssige udvikling, løbende undersøger mulighederne for at arbejde videre med Tiny Houses i Odense. Såfremt en bygherre eller udvikler fremsætter ansøgning om at udvikle et område, eller opføre en enkelt bolig af denne karakter, vil forvaltningen imødekomme denne med stor interesse, og behandle den konkrete sag ud fra de gældende lovgivningsmæssige rammer.

## Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Implementering af konceptet for Tiny Houses kan potentielt bidrage til at skabe blandede bydele med mulighed for eksperimenterende boformer, der kan fremme fællesskabet.

Byudvikling med kvalitet

Implementering af konceptet for Tiny Houses kan potentielt være med til at skabe områder, der kan tiltrække nye borgere og turister, og hermed bidrage til at skabe mere liv og en større mangfoldighed.

En klima- og miljøvenlig storby

Implementering af konceptet for Tiny Houses kan potentielt være med til at give mulighed for at skabe alternative og klimavenlige boformer, der sikrer en bæredygtig udvikling.

## INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Forvaltningen igangsætter ikke planlægning for Tiny Houses for nuværende.
2. Såfremt en bygherre eller udvikler fremsætter ansøgning om at udvikle et konkret areal, eller opføre en enkelt bolig af denne karakter, vil forvaltningen behandle den konkrete sag ud fra de gældende lovgivningsmæssige rammer, og forelægge sagen til politisk behandling.
3. På baggrund af erfaringer fra andre kommuner samt under forudsætning af udvikling i de lovgivningsmæssige rammer inddrages overvejelser om boligformen Tiny Houses i arbejdet med Kommuneplanen.

## Beslutning

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben fremsætter følgende ændringsforslag til forvaltningens indstilling:

Der rettes henvendelse til relevante ministre, med henblik på at få ændret de lovgivningsmæssige forhindringer for etablering af Tiny Houses.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer for ændringsforslaget. De øvrige medlemmer af udvalget stemmer imod ændringsforslaget, der dermed bortfalder.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben fremsætter følgende ændringsforslag til forvaltningens indstillingspunkt 1: Planlægningen for Tiny Houses igangsættes nu.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer for ændringsforslaget. De øvrige medlemmer af udvalget stemmer imod ændringsforslaget, der dermed bortfalder.

By- og Kulturudvalget godkender herefter forvaltningens indstilling.

## Sagsfremstilling

Tiny Houses som begreb

Begrebet Tiny House bruges bredt, men er ofte defineret som et lille hus under 45 m<sup>2</sup> – nogen på hjul andre uden. I et Tiny House er målet at få alle de vigtige funktioner i et hjem indpasset på mindre plads - dette ved at nedskære boligarealet, forenkle og leve med færre ting. Nogle steder bruges de til ferie, erhverv og fritid, men i nærværende sagsfremstilling betragtes Tiny Houses som huse, man lovligt kan bo i året rundt.

Tiny House-konceptet går imod den tendens, man har set gennem mange år, hvor husene generelt bliver større samtidig med, at den gennemsnitlige husstand bliver mindre.

Tiny Houses har et betydeligt mindre materialeforbrug ved opførelse, og et mindre energiforbrug til opvarmning end det typiske parcelhus. Det samlede regnskab afhænger dog af de materialer, der anvendes, hvordan huset er isoleret, hvordan huset bruges og hvilken opvarmningsform, der anvendes.

Eksisterende undersøgelser og lovgivningsmæssige udfordringer

Flere kommuner arbejder allerede med forskellige forslag og undersøgelser til, hvordan man bedst kan etablere Tiny Houses, men ingen har på nuværende tidspunkt fundet en klar lovgivningsmæssig ramme for at opsætte Tiny Houses permanent.

Som lovgivningen er nu, vil der i de fleste tilfælde kræves en eller anden form for dispensation fra bygningsreglementet, da der lovgivningsmæssigt ikke er forskel på et parcelhus og et Tiny House, og der derfor ikke er lempeligere regler for

Tiny Houses. Dokumentationskrav for byggetilladelsen kan derfor ofte opleves som værende omstændig, og svær at opfylde for de enkelte ejere af Tiny Houses, da den på nuværende tidspunkt ikke er tilpasset denne nye boligform.

Forhold, der for nuværende begrænser realisering af Tiny Houses:

- Byggeloven
- Krav om vandforsyning
- Spildevandsplan
- Varmeforsyning
- Krav til kvalitet i materialer

Der er for nuværende ikke klare regler for at understøtte denne mere frie boligform, idet der skal ske tilslutning til kloak, der skal tilladelse til jævnfør bygningsreglementet, og hvis der er hjul på, skal husene forholde sig til campingreglementet.

Det forventes, at de lovgivningsmæssige udfordringer på længere sigt kan løses, men udfaldet vil sandsynligvis i nogen grad stride mod brugerens ønske til frihed, da der for at leve op til lovgivningen vil blive stillet krav til netop udformningen og placeringen af huset, materialevalget og mobiliteten.

I de forskellige kommuner er der arbejdet med forskellige tilgange til muligheden for Tiny Houses, blandt andet med udlæg af kommunal jord til formålet, udpegning af områder, hvor der kan bygges med en midlertidig tilladelse, andre igen har reageret på konkrete ønsker og ansøgninger. Fælles for disse tilgange er dog, at de er i opstartsfasen og herved stadig på et eksperimentelt og undersøgende niveau.

I Vejle Kommune bliver der eksperimenteret med en fremgangsmåde, hvor kommunen udlægger kommunal jord til formålet (i kommuneplanen), som kommunen selv byggemodner og udstykker, så borgerne kan købe deres egen grund til et Tiny House, som ved en almindelig kommunal byggemodning. Forud for planerne har kommunen gennemført en brugerundersøgelse for at blive klogere på ønsker, interesse og placering. Kommunen arbejder fortsat videre med planerne og undersøgelsen af Tiny Houses, som kan godkendes til helårsbeboelse. Det skal her bemærkes, at kommunen uagtet planerne, fortsat alene udlægger områderne, men ikke har løst de udfordringer, der vil blive med lokalplanlægning, byggesagsbehandling, konkrete tilladelser osv.

Alt i alt viser de foreløbige erfaringer, at Tiny House-konceptet indeholder positive elementer, men at lovgivningen ikke på nuværende tidspunkt er fulgt med.

### Frikommuneforsøg

Det har ikke været muligt at finde frem til kommuner, der deltager i et frikommuneforsøg i forbindelse med en undersøgelse af alternative boformer.

En række kommuner er dog blevet kontaktet af de tre foreninger; Landsforeningen for Økosamfund, Landsforeningen for Praktisk Økologi samt Permakultur Danmark, i forbindelse med et forslag til et frikommuneforsøg. De tre foreninger er gået sammen om et forslag til et frikommuneforsøg, der understøtter økosamfund og grønne projekter igennem ”grøn zone-lovgivning”, som de har fremlagt for kommunerne.

Udgangspunktet for forslaget til forsøgsordningen er at introducere en øko-zone, som har et andet regelsæt i forhold til blandt andet planloven og bygningsreglementet, end hvad der gælder i by- og landzone i dag. En øko-zone er et

geografisk afgrænset området, hvor intentionerne er, at kommunen gør det let at bygge, bo og leve grønnere og mere bæredygtigt ud fra et lempeligere regelsæt. Det er kun lykkedes en af de kontaktede kommuner at gå videre med en ansøgning om det beskrevne frikommuneforsøg. Denne er dog ikke blev godkendt.

## Tiny Houses som muligt koncept i Odense Kommune

Tiny Houses er både et begreb, en livsform og et fysisk element i form af et hus. Hvilke bevæggrunde beboerne har for at vælge denne livsform vil være styrende for, hvor huset ønskes placeret. Og placeringen vil afgøre, hvilke muligheder der er for, at kommunen kan planlægge og derved tillade placeringen.

Det kunne for eksempel være, at huset skal anvendes eksperimentelt og understøtte blandede bydele med erhverv og kultur, at det skal udgøre et hjem med minimalt forbrug kombineret med fællesskaber og selvforsyning, eller fordi man kan bo isoleret fra andre for at opnå maksimal ro. Dette vil kræve forskellige placeringer, og disse placeringer afføder hver især forskellige lovgivningsmæssige dilemmaer, idet planloven i dag ikke giver mulighed for opsætning af Tiny Houses alle steder, man ønsker det.

De fleste projekter, der er i gang, også på Fyn, ligger i landlige omgivelser eller i naturnær kontekst. I Odense Kommune, der er en bykommune, kunne man med fordel kigge på, hvordan Tiny Houses som koncept kunne indgå i en bymæssig kontekst, hvor der kan gives mulighed for en friere og mere eksperimenterende boligform.

## Forvaltningens vurdering

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at der er brug for en nærmere drøftelse og undersøgelse af hvilken definition og målsætning, der i givet fald skal gælde for konceptet i Odense Kommune.

Forvaltningen anbefaler desuden, at erfaringer fra andre kommuner afventes, med henblik på at få afdækket de lovgivningsmæssige udfordringer og eventuelle kommende og forventede lovændringer, da det ikke vil give lige så stor værdi at arbejde indenfor de planmæssige rammer, før byggelovgivningen er tilpasset denne nye boligform. Forvaltningen vil med stor interesse følge udviklingen i nabokommunerne, og undersøge om disse har været en del af forskellige forsøgsordninger, der kan anvendes i Odense Kommune. Såfremt nogen henvender sig med et konkret ønske, vil forvaltningen forsøge at imødekomme realiseringen af dette.

Hvis udvalget ønsker, at forvaltningen arbejder videre med konceptet, vil det være oplagt at inddrage interesserede med henblik på en udvikling af rammer for konceptet i netop Odense Kommune. Et sådant arbejde kunne med fordel placeres som en del af forarbejdet til Kommuneplan 2024, hvor udpegede områder samt rammer for konceptet efterfølgende kan indarbejdes.

## Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan vælge at:

- Følge forvaltningens indstilling om, at forvaltningen løbende følger mulighederne for at arbejde videre med Tiny Houses i Odense ud fra erfaringer fra andre kommuner samt den lovgivningsmæssige udvikling, og herefter inddrager boligformen i arbejdet med Kommuneplan 2024. Såfremt en bygherre eller udvikler fremsætter ansøgning om at udvikle et område eller opføre en enkelt bolig af denne karakter, vil forvaltningen behandle den konkrete sag ud fra de gældende lovgivningsmæssige rammer og forelægge sagen til politisk behandling.
- Stoppe undersøgelsen af Tiny Houses.

- Igangsætte det videre arbejde med Tiny Houses med det samme.

## **Økonomi**

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

# **Punkt 7: Kontorbebyggelse ved Lerchesgade. Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 og forslag til lokalplan nr. 0-1050 til offentlig høring - udsat fra mødet den 23. februar 2022**

01.02.00-P16-19-19

## **Resume**

By- og Kulturudvalget behandlede sagen på mødet den 23. februar 2022, og besluttede at udsætte sagen, med henblik på yderligere belysning af de trafikale og parkeringsmæssige forhold.

Forvaltningen vil på mødet redegøre nærmere for disse forhold.

Denne sag handler om planlægningen for et kontorbyggeri til cirka 1.600 statslige arbejdspladser på Lerchesgade 35, Nørrebro, som skal sendes i offentlig høring.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 og forslag til lokalplan nr. 0-1050 for kontorbyggeri, Lerchesgade 35 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Bygningsstyrelsen, som ønsker at opføre cirka 31.000 m<sup>2</sup> kontorbebyggelse, der skal huse 1.600 arbejdspladser fordelt på flere statslige lejemål.

By- og Kulturudvalget besluttede på møde den 3. marts 2020 at igangsætte to ugers forudgående høring, og dermed planlægningen for et kontorbyggeri på Lerchesgade 35. Der indkom i høringsperioden ni høringssvar, som er samlet i en hvidbog. Ét høringssvar er primært positivt, mens der i de øvrige otte høringssvar gøres indsigelse imod planlægningen. By- og Kulturudvalget fik efterfølgende sagen forelagt den 12. maj 2020, hvor de indkomne høringssvar blev drøftet, og den 31. august 2021 blev udvalget orienteret om det projekt, der ligger til grund for lokalplanen.

I de foregående politiske behandlinger har der været fokus på, om byggeriets udtryk kunne blive for markant og dominerende. Bygningsstyrelsen har i mellemtiden gennemført et udbud og udvalgt et konkret projekt, som, forvaltningen vurderer, er tilpasset omgivelserne. I forhold til kommuneplanen er der i det fremlagte lokalplanforslag reducerede krav til parkering og beplantning. Lokalplanforslaget muliggør en vejadgang til området, som kan have betydning for andre projekter og karakteren i Lerchesgade.

## **Effekt**

Flere odenseanerne i job og på vej til job

Kontorbebyggelsen vil fastholde og muliggøre flere statslige arbejdspladser i Odense og samtidig frigøre eksisterende kontorlokaler andre steder i byen.

En storby med blandede og velfungerende bydele

Planområdet ligger i Nørrebro som, jævnfør udviklingsplanen for Nørrebro, skal være et levende byområde i Odense. Kontorbyggeriet vil medvirke til at opfylde intentionen om en blandet bydel med blandede funktioner. Den daglige gang af mange medarbejdere vil bidrage med liv i både Nørrebro og på havnen.

Byudvikling med kvalitet

Planlægningen sikrer, at byggeriet vil fremstå med grønne kvaliteter, byrum og en åben karakter mod særligt Lerchesgade. Planlægningen sikrer en tilpasning af det markante byggeri i områdets skala samt en variation i facader og højder, der gør,

at byggeriet ikke fremstår massivt, men derimod opbrudt i en bymæssig skala med variationer omkring bygningen.

En klima- og miljøvenlig storby

Bygningsstyrelsen har en intention om en bæredygtig bebyggelse. Planlægningen sikrer, at der skabes rammer for dette, men der kan ikke stilles direkte krav om bæredygtighed i en lokalplan. Byggeriet har en central placering, hvilket understøtter, at medarbejderne cykler og bruger nærliggende offentlige transportmuligheder.

## **INDSTILLING**

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 30 og forslag til lokalplan nr. 0-1050 for kontorbyggeri på Lerchesgade 35, offentliggøres i otte uger i henhold til planlovens bestemmelser.

## **Beslutning**

Udvalgsmedlem Araz Khan fremsætter følgende ændringsforslag:

Venstre ønsker ikke, at der i lokalplanen dispenseres omkring parkering, idet Odense Havn skal være et område, hvor parkering ikke bliver et problem i fremtiden. Venstre stemmer for den resterende del af lokalplansforslaget.

Rådmand Søren Windell og udvalgsmedlemmerne Araz Khan og Andreas Møller stemmer for ændringsforslaget.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig, Claus Skjoldborg og Søren Freiesleben stemmer imod ændringsforslaget.

Ændringsforslaget er dermed bortfaldet.

By- og Kulturudvalget godkender herefter forvaltningens indstilling.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod.

## **Sagsfremstilling**

Baggrund

By- og Kulturforvaltningen indledte i 2019 dialogen med Bygningsstyrelsen omkring planlægning for et nyt kontorbyggeri på Lerchesgade 35, hvor Skattecenter Odense hidtil har ligget. By- og Kulturudvalget behandlede sagen den 3. marts 2020, og der blev gennemført en forudgående høring, som udvalget drøftede den 20. maj 2020.

Bygningsstyrelsen besluttede i foråret 2020, at der inden udarbejdelse af lokalplan skulle foretages et udbud på projektet. Udbudsprocessen blev afsluttet i foråret 2021 med udvælgelsen af et vinderprojekt. Forvaltningen genoptog herefter

planlægning for det statslige kontorbyggeri på Lerchesgade 35, Nørrebro. Forvaltningen har udarbejdet planforslag, som forelægges By- og Kulturudvalget til beslutning om offentlig høring.

### Forslag til lokalplan

Forslag til lokalplan for kontorbyggeri på Lerchesgade 35 udlægger området til offentlige formål i form af kontor- og serviceerhverv.

Se afgrænsning af lokalplanen nedenfor.



Lokalplanområdet, som har et areal på cirka 11.500 m<sup>2</sup>, ligger i Nørrebro med Tietgenskolen, havneparken og Storms Pakhus samt karrébebyggelse på Thomas B. Thriges Gade som nærmeste omgivelser. Planområdet er i dag bebygget med en kontorbebyggelse i tre etager fra 1970'erne, som vil blive nedrevet og erstattet af den nye bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et kontorbyggeri på 31.000 m<sup>2</sup> i varierende højder fra 4-7 etager. Bebyggelsen skal placeres tilbagetrukket på grunden, således der dannes en kant- og overgangszone omkring bygningen.

Bebyggelsen skal udformes som en karré, der opdeles af en central tværgående bygning. Den centrale del af bebyggelsen skal være højest med en nedskalering imod de omgivende bebyggelser. Nedskaleringen skal sikre en tilpasning i skala til den omgivende by.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen vil fremstå med en overordnet ensartet arkitektur, således at den har en genkendelig fremtræden fra alle sider. I facaderne skal der samtidig være en detaljeret bearbejdning i form af forskydninger, variationer og elementer i skiftende formater, der nedbryder indtrykket af bebyggelsens volumen.

Bebyggelsen skal hovedsageligt opføres i aluminium, som indfarves i rød-brune farver, der refererer til omkringliggende bebyggelsers teglfacader. Forvaltningen kan desuden oplyse, at bygherre forventer, at byggeriet opføres med hovedsagelig trækonstruktion, og at byggeriet forventes udført efter frivillig bæredygtighedsklasse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at de ubebyggede arealer samt opholds- og friarealer i deres udtryk tager afsæt i det bymæssige landskab omkring dem. Arealerne skal mod øst fremstå funktionelle og præcise i deres udtryk, mens arealer mod vest og nord skal have et inviterende og mere blødt udtryk.

I kant- og overgangszonen vil opholdsmuligheder, beplantning og pladdannelser samt en åben og indbydende stueetage i bebyggelsen sikre et godt møde med den omkringliggende by. Mod de omkringliggende veje vil der være træer og anden beplantning, som sikrer, at der også på afstand opleves en opblødning mod bebyggelsen.

#### Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2020, da der muliggøres en bebyggelse i et væsentligt større omfang, end hvad kommuneplanen har fastlagt. Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg, der ændrer bebyggelsesprocenten i området fra 90 % til 280 % og det maksimale etageantal fra tre til syv. I kommuneplantillægget fastlægges desuden, at bebyggelsen generelt skal opføres i fire til seks etager med mulighed for enkelte særlige bygningsdele i op til syv etager. Bygningshøjden fastlægges til maksimalt 34 meter.

Forvaltningen har i den forbindelse afholdt en lovpligtig forudgående høring i perioden den 4. marts til den 19. marts 2020 for at indhente idéer og forslag til den kommende planlægning. I løbet af høringsperioden indkom ni høringssvar.

De indkomne høringssvar omhandler følgende emner:

- Gældende planlægning - herunder betydningen for Nørrebro-kvarteret
- Byggeriets indpasning i omgivelserne - byggeriets volumen og betydning for omkringliggende områder
- Byliv - i Nørrebro og særligt Lerchesgade
- Sammenhængen mellem by og havn - herunder blokering af udsyn
- Udadvendt byggeri – aktive facader og forbindelser
- Bygningsstruktur – karréstruktur og mulighed for ikonbyggeri
- Gener for naboer – støj ved virksomheder og skygge ved naboer
- Trafikbelastning - påvirkning af adgangsforhold og karakteren af Lerchesgade
- Den videre proces.

By- og Kulturudvalget fik i en drøftelsessag den 12. maj 2020 forelagt høringssvarene i en hvidbog med forvaltningens bemærkninger på det daværende grundlag. Bygningsstyrelsens endelige projektforslag har vist sig at imødekomme mange af forvaltningens oprindelige opmærksomhedspunkter for byggeriets skala og indpasning i omgivelserne. By- og Kulturforvaltningen har derfor udarbejdet en revideret udgave af hvidbogen, som tager afsæt i de fremlagte planforslag. I hvidbogen gives der forslag til besvarelse af høringssvarene. Se vedhæftede hvidbog.

Indholdet i forslaget til kommuneplantillæg svarer overordnet til det, der var fremlagt i den forudgående høring. Den maksimale højde på bebyggelsen er dog reduceret fra 36 meter til 34 meter, og det er i kommuneplantillægget præciseret, at kun særlige bygningsdele må opføres i 7 etager.

De indkomne bemærkninger har således primært haft betydning for de forhold, der i lokalplanen fastlægges bestemmelser for omkring indpasning og sammenhæng med den omgivende by.

#### Forvaltningens vurdering af planforslagene

Det er forvaltningens generelle vurdering, at de fremlagte planforslag sikrer en bebyggelse af høj kvalitet, hvor der i et samlet helhedsperspektiv er fundet løsninger på de opmærksomhedspunkter, som forvaltningen vurderer, der er i projektet.

#### Byggeriets indpasning

Forvaltningen vurderer, at byggeriet trods et stort omfang og et nutidigt udtryk tilpasser sig omgivelserne. Dette er sikret med nedskalering af højder og krav til bearbejdning af facaden samt en let tilbagetrukket placering af bebyggelsen på grunden. Bebyggelsen vil fremstå som en markant og individuel bebyggelse, hvori der samtidig er en reference til de omkringliggende bebyggelser i form af farveholdning og vertikal opdeling af facaden, således at de lange facader opbrydes. Bebyggelsens stueetage og kantzoner vil åbne bebyggelsen op mod omgivelserne og være et bidrag til bylivet.

#### Parkering og trafik

Forvaltningen vurderer, at der med planlægningen er sikret gode forbindelser fra området til omgivelserne. Bygningen optager meget af grundarealet i planområdet, hvilket har betydning for pladsen til de nødvendige anlæg til trafik og parkering. Forvaltningen vurderer, at der med den fremlagte planlægning er mulighed for acceptable løsninger.

Lokalplanen opfylder ikke kommuneplanens norm for bilparkering, som ville betyde, at der skulle etableres 310 bilparkeringspladser. Bygningsstyrelsen har oplyst, at de ønsker at opføre et byggeri med en bæredygtig profil og de har derfor ønsket at reducere antallet af parkeringspladser til 170. I lokalplanen fastlægges et krav om mindst 125 bilparkeringspladser, hvilket er det antal pladser forvaltningen vurderer, der kan realiseres i det konkrete projekt. Alt afhængig af hvor mange der ankommer i bil til kontorbyggeriet, kan der opstå et øget pres på de omkringliggende parkeringsmuligheder.

Lokalplanen fastlægger en primær vejadgang fra grundens sydøstlige hjørne. I det konkrete projekt kan vejadgangen realiseres som en separat vejadgang til kontorbyggeriet fra Thomas B. Thriges Gade eller som en fælles vejadgang med Nørrehus-projektet, der ligger syd for kontorbyggeriet. Forvaltningen vurderer, at realisering af en separat vejadgang til kontorbyggeriet vil have konsekvenser for de to projekter samt Lerchesgade, da en stor del af trafikken fra Nørrehus i så fald vil skulle afvikles i Lerchesgade. Forvaltningen vurderer, at en separat vejadgang vil svække muligheden for at fredeliggøre Lerchesgade i den udgave og udformning som ligger i Udviklingsplan for Nørrebro og derved optaget i Handlingsplanen for Mobilitet og Byrum, hvor Lerchesgade er beskrevet som en styrket forbindelse mellem by og havn. Forvaltningen vurderer, at dette også kan have betydning for kontorbyggeriet omfattet af dette lokalplanforslag, da byggeriet ud fra en forudsætning om fredeliggørelse af Lerchesgade er planlagt og indrettet med en fredeliggjort borgerindgang orienteret ud mod Lerchesgade.

Forvaltningen har været i dialog med Bygningsstyrelsen om muligheden for en fælles vejadgang mellem dette byggeri og kommende projekt Nørrehus. Nørrehus-projektet er igangsat senere end Bygningsstyrelsens byggeri, hvorfor en fælles vejadgang ikke har været drøftet i den indledende dialog med bygningsstyrelsen. Der har også været dialog mellem

Bygningsstyrelsen og grundejer af Nørrehus om mulighed for fælles vejadgang. Der er ikke opnået enighed mellem de to parter om en fælles vejadgang. Forvaltningen har derfor indstillet et lokalplanforslag, som muliggør at begge dele kan realiseres. Der er ikke handlepligt i en lokalplan, og derfor vil en mulighed for fælles vejadgang bero på en frivillig aftale mellem de to parter.

Forvaltningen har ud fra de beskrevne konsekvenser af denne planlægning sammenholdt med planlægningen for Nørrehus fremsat en handlemulighed, som giver udvalget mulighed for at sikre at der kun kan etableres én direkte vejadgang fra Thomas B. Thriges Gade. Derved pålægges de to parter at finde en fælles løsning om vejadgang.

### Beplantning og uderum

Forvaltningen vurderer, at der i planlægningen er sikret tilstrækkeligt fri- og opholdsareal til byggeriet. Der er på terræn udlagt en forplads, et gårdrum samt en opholdstrappe med offentlig adgang og tilknytning til Lerchesgade. De ansatte vil også få adgang til taghaver i både et lukket gårdrum og i 5. sals højde.

I planlægningen er der stort fokus på at sikre så meget beplantning og grønne kvaliteter i områdets ubebyggede arealer som muligt. Forvaltningen konstaterer, at byggeriet ikke vil opfylde kommuneplanens retningslinje om en biofaktor på 0,6 med de krav, som stilles som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen. Biofaktor er et redskab til at beregne omfanget af beplantning inden for et givent område ved at sætte værdi på det grønne kvantitativt. Biofaktor er således et udtryk for den biologiske aktivitet, som et område levner plads til – det vil sige, hvor grønt et område er. I biofaktoren gives der point til forskellige typer af beplantning og belægninger. Jo grønnere et areal er, desto højere score vil det få. Træer og buske giver for eksempel flere point end klippet græs. Den realiserede biofaktor vurderes at være minimum 0,3. Forvaltningen vurderer dog, at byggeriet vil opleves som et byggeri med en grøn karakter, da der vil være prioriteret træer og beplantning omkring bygningen.

### Miljøvurdering

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at planforslagene ikke medfører væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø. Det betyder, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### Lovgrundlag

- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til Planlovens kapitel 5.
- Forslag til Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til Planlovens kapitel 4.
- Screening for miljøvurdering er gennemført i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at vedtage forslag til planforslagene og fremlægge dem i offentlig høring i minimum otte uger (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til planforslagene, som indarbejdes af forvaltningen, hvorefter planforslagene sendes i høring. Alternativt kan planforslagene med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge at komme med et ændringsforslag, om at der skal etableres primær vejadgang til området via grunden syd for (Nørrehus- projektet). Dette vil sikre, at der skal findes en konkret og muligvis fælles løsning på vejadgang i samarbejde med Nørrehus-projektet. Ændringsforslaget indarbejdes af forvaltningen, hvorefter det sendes i høring.
- Vælge ikke at vedtage forslag til planforslagene til offentliggørelse, hvorved planlægningen standses og det ønskede kontorbyggeri ikke kan realiseres.

## Den videre proces



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## Bilag

Forslag kommuneplantillæg nr. 30 Lerchesgade 35

Hvidbog\_forudgående høring\_Lerchesgade 35

Lokalplanforsalg 0\_1050 Kontorbyggeri Lerchesgade 35

## **Punkt 8: Blandet bolig og erhverv - Nørrehus. Forslag til kommuneplantillæg nr. 36 og forslag til lokalplan nr. 0-1031 til offentlig høring - udsat fra mødet den 23. februar 2022**

01.02.00-P16-31-20

### **Resume**

By- og Kulturudvalget behandlede sagen på mødet den 23. februar 2022, og besluttede at udsatte sagen, med henblik på yderligere belysning af de trafikale forhold.

Forvaltningen vil på mødet redegøre nærmere for disse forhold.

Denne sag handler om planlægningen for et blandet bolig- og erhvervsområde mellem Ejlskovsgade, Lerchesgade og Thomas B. Thriges Gade.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 36 og forslag til lokalplan nr. 0-1031 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra bygherren NIAM, som ønsker at omdanne det nuværende område til et blandet bolig- og erhvervsområde. Planforslagene skal nu sendes i høring. Planen er til dels en rammelokalplan og til dels en byggeretsgivende lokalplan.

By- og Kulturudvalget besluttede på mødet den 7. december 2021 at igangsætte to ugers forudgående høring og dermed planlægningen for et blandet bolig- og erhvervsområde. Der er indkommet to høringssvar, som er samlet i en hvidbog. Det ene høringssvar omhandler forbindelser til banegården, mens der i det andet gøres indsigelser mod planlægningen i forhold til trafik, støj, diversitet i området og højder.

### **Effekt**

Byudvikling med kvalitet

Planområdet ligger attraktivt i Nørrebro - tæt ved havnen og Odense bymidte. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget lever op til arkitekturstrategiens og kommuneplanens rammer for god kvalitet med tilhørende grønne udearealer. Lokalplanforslaget bidrager til at realisere helhedsplanen for Nørrebro.

En storby med blandede og velfungerende bydele

Planen kan være med til at understøtte bydelens udvikling til en blandet og velfungerende bydel med både boliger og erhverv.

### **INDSTILLING**

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 36 og forslag til lokalplan nr. 0-1031 for blandet bolig og erhverv - Nørrehus, offentliggøres i 8 uger i henhold til planlovens bestemmelser.

### **Beslutning**

By- og Kulturudvalget udsætter sagen med henblik på, at forvaltningen anmoder bygherren om yderligere belysning af det samlede arkitektoniske udtryk, som også indbefatter bebyggelsen, der ikke er omfattet af den byggeretsgivende lokalplan.

## Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplantillæg nr. 36 og forslag til lokalplan nr. 0-1031 for bolig- og erhvervsområde – Nørrehus er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre og i overensstemmelse med den politisk vedtagne udviklingsplan for Nørrebro.

Området rummer i dag Tietgenskolen og blandede funktioner som fitnesscenter og forskellige erhvervsvirksomheder. Vest for området ligger Storms Pakhus, mod nord ligger statens ejendom, hvor Bygningsstyrelsen ønsker at opføre et nyt kontorbyggeri i op til 6 etager, mens HF & VUC Fyn er beliggende syd for.

### Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2020-2032 vedrørende områdets anvendelse. Området er i dag udlagt til offentlige formål. Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 36 for området.

Området er udlagt som 1. prioritet i kommuneplanens rækkefølgeplan og kan dermed umiddelbart udbygges med boliger, når der foreligger et plangrundlag.

Med kommuneplantillæg nr. 36 muliggøres blandet bolig og erhverv i hele lokalplanområdet samt matrikel 500a Åløkkegård Hgd., Odense Jorder, som i dag anvendes til liberalt erhverv.

Der har været afholdt forudgående høring i perioden den 9. december 2021 til den 5. januar 2022, hvor der indkom 2 høringssvar.

Det ene høringssvar fra DSB Ejendomme omhandlede forbindelser til banegården.

Det andet høringssvar to borgere i området omhandler bekymringer om forøget trafik og støj, for høje byggehøjder og en at området vil miste sin nuværende diversitet.

### Forvaltningens vurdering af høringssvarene

Området er via Thomas B. Thriges Gade og Byens Bro koblet tæt op på banegården. Rammen muliggør både boliger og erhverv. Nørrebro-området vil fortsat indeholde offentlige institutioner, som området i dag er udlagt til. Den nye anvendelse til blandet bolig og erhverv giver ikke mulighed for udlæg af støjende virksomheder, og det forventes, at vejnettet kan håndtere den øgede trafik.

Lokalplanområdet og den nye kommuneplanramme fremgår af nedenstående luftfoto.



Lokalplanområdet er vist med rødt. Med sort ses afgrænsningen af den byggeretsgivende del. Med gult ses det område, der sammen med lokalplanområdet udlægges til blandet bolig og erhverv i en ny kommuneplanramme.

#### Forslag til lokalplan

Lokalplanen er opdelt i to etaper - en byggeretsgivende del og en rammedel. Den byggeretsgivende del giver mulighed for at opføre bebyggelse i 3-6 etager til blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdet udgør i alt cirka 25.500 m<sup>2</sup>, hvoraf den byggeretsgivende del har et areal på cirka 13.500 m<sup>2</sup>. Lokalplanen gengiver en illustration af bygherres vision for området og viser en mulig løsning for hele lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at parkering sker i kælder under bebyggelsen. Dermed gives der mulighed for at udvikle et område uden biltrafik med gode tilgængelige byrum og gårdrum, åbne facader til erhverv og gode stiforbindelser igennem området.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen skal udføres som to karréer med åbne indre grønne gårdrum. Bygningerne mod Ejlsskovsgade og Lerchesgade skal i stueetagen indrettes med hovedsageligt udadvendte funktioner som caféer, mindre butikker, serviceerhverv, sundhedserhverv samt kontorerhverv, mens de øvrige etager skal indrettes til boliger.

Lokalplanen sikrer, at bydelen vil blive indrettet med gennemgående forbindelser og passager samt byrum, der åbner offentligheden indenfor i bydelen. Karrébebyggelsen langs Ejlsskovsgade trækkes lidt tilbage på grunden, så der opstår et forområde med gode opholdsområder langs gaden. Området ud mod Lerchesgade forskydes, og der etableres et trapeanlæg, så der opstår et større fortovsområde med gode opholdsmuligheder til nye caféer og butiksliv.

Bebyggelsen etableres med tegl og særligt for facadeudtrykket er en fremtrukken gridstruktur ved byggeriets hjørner og mod Lerchesgade.

På tagene kan der etableres tagterrasser og orangerier.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at byrummene indpasses i det bymæssige landskab, herunder med samme teglbelægning som på Ejlskovsgade.

Vejadgangen til p-kælderen skal ske fra nord. Tilkoblingen til det overordnede vejnet vil derfor ske enten fra Lerchesgade eller Thomas B. Thriges Gade. Dette påvirkes af beslutningen om vejadgang i sagen om Bygningsstyrelsens byggeri.

Dog vil den eksisterende overkørsel til Ejlskovsgade fastholdes som adgang til eksisterende bilparkering på terræn og begrænset ærindekørsel.

### Forvaltningens vurdering af planforslagene

Forvaltningen vurderer, at planerne vil give mulighed for udvikling af en ny bydel med en attraktiv placering tæt på havnen, Odense bymidte og Odense Banegård Center. Forvaltningen vurderer, at forslaget til lokalplan er i tråd med den vedtagne Udviklingsplan for Nørrebro og understøtter visionen om en levende bydel med nye bymæssige funktioner, forbindelser, byrum og grønne gårdrum.

Projektet blev på et tidligt stadie forelagt Arkitekturrådet som anbefalede mellem 4-6 etager og et fokus på åbenhed, forbindelser i området og byrum, særligt mod Lerchesgade. Det er forvaltningens vurdering at disse anbefalinger er indarbejdet i planen.

Forvaltningen vurderer, at forslaget til lokalplan lever op til arkitekturstrategiens og kommuneplanens retningslinjer for god kvalitet i byfortætningen med tilhørende grønne udearealer. Planen lever op til kommuneplanens biofaktorkrav.

### Miljøvurdering

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at planforslagene ikke medfører væsentlige påvirkninger på det omkringliggende miljø. Det betyder, at der ikke udarbejdes miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

### Lovgrundlag

- Forslag til lokalplan er udarbejdet i henhold til Planlovens kapitel 5.
- Forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet i henhold til Planlovens kapitel 4.
- Screening for miljøvurdering er gennemført i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM)

### Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at vedtage planforslagene og fremlægge dem i offentlig høring i minimum otte uger (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til lokalplanforslaget, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter lokalplanforslaget sendes i høring. Alternativt kan lokalplanforslaget med ændringer forelægges By- og

Kulturudvalget igen.

- Vælge ikke at vedtage planforslagene til offentliggørelse, hvorved projektet ikke kan realiseres, og gældende lokalplan fortsat regulerer området.

Den videre proces



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

## Bilag

Kommuneplantillæg nr. 36

Hvidbog

Lokalplan 0-1031 Nørrehus

# Punkt 9: Drøftelse af mulig planlægning for boligområde ved Windelsvej

01.02.15-P16-1-21

## Resume

Cervo Gruppen ønsker at udvikle et nyt boligområde ved Windelsvej omkring Marienlystcentret.

Ansøgningen er blevet behandlet af byrådet i forbindelse med to kommuneplaner med forskelligt udfald. I forbindelse med behandlingen af indkomne idéer til Kommuneplan 2016-2028 besluttede byrådet den 21. oktober 2015 ikke at imødekomme ønsket om udlæg af et boligområde ved Windelsvej, begrundet i hensynet til de miljømæssigt tunge virksomheder ved havnen, hvor området er udlagt til friareal og som bufferzone mod eksisterende boliger i Skibhuskvarteret.

Ansøgningen blev genfremsat i forbindelse med Kommuneplan 2020-2032, og byrådet besluttede den 12. maj 2020 at imødekomme ønsket delvist ved at udlægge en del af området til cirka 70 boliger.

Staten nedlagde veto mod dette nye boligområde, da procedurer omkring planforslagets redegørelse for, hvordan hensyn til risiko for større uheld ved nært beliggende virksomheder, var mangelfulde i forhold til inddragelsen af berørte virksomheder og myndigheder.

Forslaget blev herefter udtaget af kommuneplanforslaget, og byrådet besluttede, at planlægningen for boligområdet efterfølgende skulle søges gennemført som et selvstændigt tillæg til kommuneplanen.

Planloven fastlægger, at planlægning for miljøfølsom arealanvendelse, i nærhed af produktionsvirksomheder, skal ske på grundlag af dialog mellem de produktionsvirksomheder, der kan blive påvirket af ændringer af arealanvendelsen og kommunen som planmyndighed. Forvaltningen har derfor afholdt denne høringsdialog med Fjernvarme Fyn, HJ Hansen, Air Liquide og Marius Pedersen. Disse har tilkendegivet betænkeligheder ved planlægningen.

Det er forvaltningens vurdering, at den aktuelle usikkerhed om fremtidige vilkår omkring Fjernvarme Fyns energiproduktion, som indgår i byrådets beslutninger i Klimahandleplan 2022, ikke gør det aktuelt muligt at foretage de miljøundersøgelser, som kan belyse konsekvenserne for de nære omgivelser i forhold til blandt andet nye risikozoner. Hermed kan grundlaget for en detaljeret planlægning ikke udarbejdes før vidensgrundlaget for den reelle miljøpåvirkning fra Fjernvarme Fyns aktiviteter er kendte, idet opmærksomheden henledes herpå for, at et nyt boligområde ikke begrænser de muligheder, der ligger i tankerne for Fjernvarme Fyn.

Med sagen skal der drøftes, om den afholdte høringsdialog giver anledning til justering af den videre planproces.

## INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter handlemuligheder for den videre planproces.

## Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Cervo Gruppen ønsker at udvikle et nyt boligområde ved Windelsvej omkring Marienlystcentret. De berørte arealer langs Windelsvej nord for AP Møllers Villaby i Skibhuskvarteret er med gældende lokalplan udlagt til rekreativ anvendelse, og i kommuneplanen udlagt som miljømæssig bufferzone mellem virksomhederne ved Havnegade og Skibhuskvarteret.

Ansøgningen blev senest behandlet i forbindelse med kommuneplan 2020-2032, hvor planforslaget indeholdt en mulighed for at udlægge cirka 70 boliger. Staten nedlagde, jævnfør Planlovens § 11a, stk. 1, nr. 6 samt § 2 stk. 1 i bekendtgørelse nr. 371 af den 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder, imidlertid veto mod dette boligområde med henvisning til procedurer for sikringen af forholdene omkring risikovirksomhederne ved havnen.

Forslaget blev herefter taget ud af kommuneplanforslaget, for at byrådet kunne endeligt vedtage kommuneplanen, idet byrådet dog tilkendegav, at planlægningen for et boligområde ved Windelsvej efterfølgende skulle gennemføres som et selvstændigt tillæg til kommuneplanen.

Forvaltningen har, jævnfør Planlovens regler, forud for denne sag afholdt en proces med en høringsdialog med de produktionsvirksomheder ved Odense havn. De har tilkendegivet betænkeligheder ved planlægningen for et nyt boligområde i deres nærhed.

By- og Kulturudvalget skal således med denne sag drøfte et dilemma i byens udvikling, hvor hensynet til bynær boligudvikling holdes op mod hensyn til eksisterende og fremadrettede muligheder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Med sagen skal der drøftes, om den afholdte høringsdialog giver anledning til justering af den videre planproces.

### Baggrund for kommuneplanens arealudlæg til forebyggelse af miljøkonflikter

Planloven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling. Det betyder, at kommunen gennem kommuneplanens arealdisponering er forpligtiget til at forebygge miljøkonflikter mellem erhverv og miljøfølsom arealanvendelse i nærheden af disse.

Derfor indeholder kommuneplanen, hvor det har været muligt, en bufferzone typisk med rekreative friarealer mellem erhvervsområder og boligområder, så hensynet til både virksomhedernes vilkår tilgodeses, og miljøkonflikter ved boligområder begrænses. Med tiden er fortætningen af Odense taget til i takt, og de resterende bynære ubebyggede områder er nu miljømæssigt udsatte af blandt andet støj med videre fra eksisterende erhverv. Muligheden for at kunne anvende disse arealer kan belyses nærmere ved at gennemføre konkrete miljøundersøgelser. Det omfatter ofte undersøgelser af, hvordan virksomhedernes aktiviteter påvirker omgivelserne, og konkrete vurderinger af om der er for eksempel andre boliger beliggende nærmere virksomhederne. Sidstnævnte kan begrænse virksomhedernes aktiviteter. Der skal i sådanne sager belyses, om der kan ske afværgende foranstaltninger, eller om det i nogle tilfælde skal betyde, at der i et begrænset omfang kan etableres boliger.

Området ved Windelsvej, der i denne sag ønskes byudviklet til boligformål, er inden for en af disse bufferzoner. Ønsket om ændring af anvendelsen på stedet har været forelagt til politisk afgørelse to gange. Ved første forelæggelse prioriteredes det politisk, at hensynet til beskyttelse af virksomhedernes produktionsvilkår vejede tungest. Ved seneste fremlæggelse vurderedes hensynet til at finde bynære arealer til nye byvækstområder at veje tungest. Ved begge

behandlinger af boligønsket har der været fremsat indsigelse fra både virksomheder og Fynsk Erhverv mod udlæg af boliger på stedet.

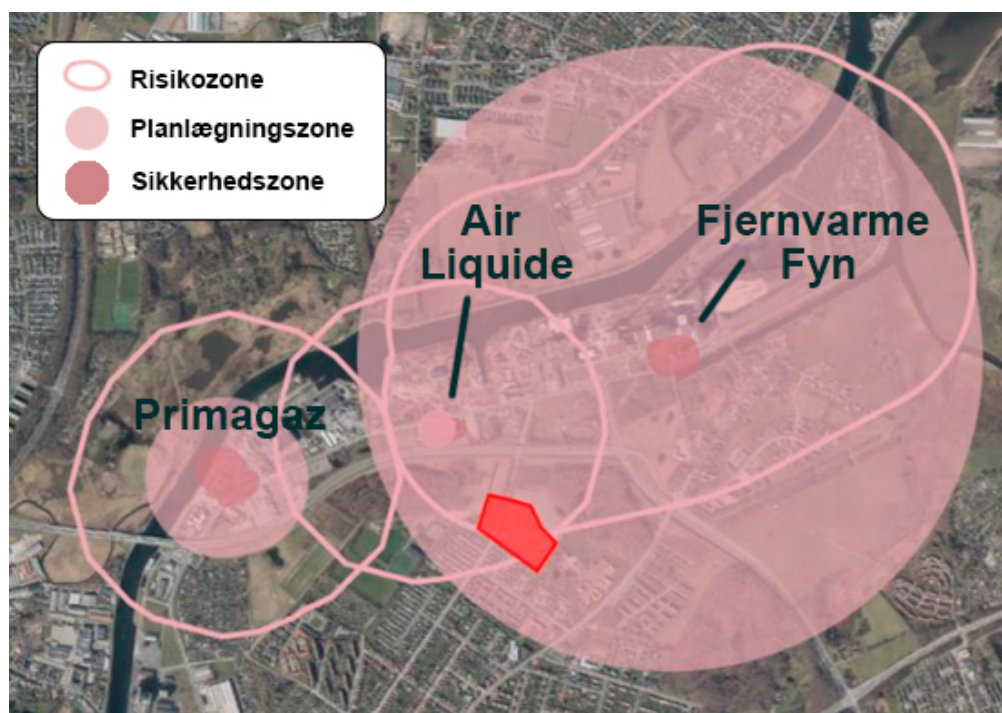
## Området

Området ved Windelsvej er beliggende med Odins Bro ringvejen og erhvervsområdet ved Odense havn som nærmeste nabo mod nord med en række miljømæssigt tunge virksomheder, såsom Fjernvarme Fyn, HJ Hansen og Air Liquide. Desuden er der et støjende fritidsanlæg i form af en knallertbane.

Området er vist herunder.



For netop at sikre, at der ikke opstår miljøkonflikter i forhold til virksomhederne og knallertbanen, er der i kommuneplanen udlagt en række konsekvensområder, som sikrer, at der ikke uden særlig hensyntagen etableres ny miljøfølsom arealanvendelse i nærheden af disse. Det drejer sig både om konsekvensområder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav, konsekvensområder for risikovirksomheder og konsekvensområder for skydebaner og motorbaner. Der skal desuden sikres, at ny støjfølsom arealanvendelse kan overholde normerne fra maksimal vejstøj.



Kort med risiko-, planlægnings- og sikkerhedszoner

## Krav om dialog med produktionsvirksomheder

Planloven fastlægger, at planlægning for miljøfølsom arealanvendelse, som dette aktuelt ønskede boligområde, i nærhed af produktionsvirksomheder, skal ske på grundlag af dialog mellem de produktionsvirksomheder, der kan blive påvirket af ændringer af arealanvendelsen og kommunen som planmyndighed.

Det er intentionen med Planlovens bestemmelser i § 2a at sikre, at hensynet til eksisterende produktionsvirksomheder også indgår som grundlag for udarbejdelse af planlægning, som kan påvirke deres produktionsbetingelser og udviklingsmuligheder i medfør af anden miljølovgivning.

Der er en række miljømæssigt tunge produktionsvirksomheder beliggende langs Havnegade umiddelbart nord for området, der ønskes ændret til boligformål.

Det drejer sig om følgende virksomheder:

- Fjernvarme Fyn
- HJ Hansen A/S
- Air Liquide Danmark
- Marius Pedersen A/S

Beliggenheden ses på nedenstående kort:



Forvaltningen har som forberedelse af denne sag afholdt den lovbestemte høringsdialog i efteråret 2021, og de berørte virksomheder har dels ved et fællesmøde mellem alle virksomhederne, og forvaltningen, samt individuelt besvaret en række dialogspørgsmål, som beskriver virksomhedernes nuværende og forventede fremtidige miljøpåvirkning.

De berørte virksomheders bidrag er sammenfattet med nedenstående skema sammen med forvaltningens vurdering af, om det er muligt at gennemføre nærmere miljøundersøgelser, der kan belyse muligheden for, at der eventuelt ville kunne

opføres nogle boliger ved Windelsvej:

Virksomhed Opsummeret respons på høringsdialogen

HJ Hansen  
A/S Er imod dette nye boligområde, da det uden tvivl vil give mindskede/  
ingen muligheder for, udvidelser / produktudvikling / øgede  
produktionstider samt give mere administrativt arbejde / omkostninger på  
grund af naboklager. Virksomheden ønsker at udvikle dens aktiviteter, og  
dermed at bidrage til den grønne omstilling til gavn for mennesker og  
miljø. Dette bliver ikke muligt, hvis kommunen etablerer flere  
boligområder tættere på virksomhederne på Havnegade.

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at udarbejde en  
miljøundersøgelse, som belyser, om der eventuelt med  
afværgeforanstaltningen kunne etableres et antal boliger ved Windelsvej.

Marius  
Pedersen  
A/S Der forventes en voldsom stigning i aktiviteterne inden for de nærmeste  
år, særligt på grund af regeringens klimaplan med krav om øget sortering  
– for både private husholdninger og erhverv.

Dette betyder øgede investeringer i maskiner, som kan foretage  
sorteringerne og øget trafikbelastning. Hvis disse anlæg ikke opstilles i  
Odense, vil de blive placeret andre steder i landet.

Virksomheden frygter, at denne trafik og produktionsstøj, som også  
foregår i weekender og helligdage, er i konflikt med placeringen af et nyt  
boligområde ved Windelsvej, og at der ville kunne opstå problemer med at  
få de nødvendige miljøgodkendelser i fremtiden. Det ville kunne tvinge  
virksomheden til at foretage disse fremtidige investeringer i andre byer.

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at udarbejde en  
miljøundersøgelse, som belyser, om der eventuelt med  
afværgeforanstaltningen kan etableres et antal boliger ved Windelsvej.

Fjernvarme  
Fyn Fjernvarme Fyn er, som et led i den grønne omstilling og regeringens,  
Odense Kommunes og det øvrige samfunds mål om CO<sub>2</sub>-reduktion, i  
gang med at omlægge produktionen.

Odense Kommune ønsker endvidere at Fjernvarme Fyn bidrager til CO<sub>2</sub>-  
fangst (CCS/CCU). Dette er et større projekt, hvor der indtænkes  
muligheder for et "Power-to-X" anlæg (PtX). P.t. analyseres dette projekt.

Fjernvarme Fyns omlægning kræver ændringer af deres lokalplaner i takt  
med den grønne omstilling, da arealerne fremover skal anvendes til andet  
brug, end de nuværende lokalplaner for Havnegade 120 giver mulighed  
for.

Miljøstyrelsen har endvidere varslet, at et tillæg til grænseværdierne for  
virksomhedens støjbidrag ved Havnegade 120 vil blive fjernet i nær  
fremtid, hvilket giver ekstra udfordringer for den igangværende grønne  
omstilling.

Fjernvarme Fyns muligheder for at udvikle virksomheden inden for de eksisterende rammer, er derfor i forhold til støj yderst stramme.

Det betyder alt andet lige, at udlægning til flere boliger tæt på erhvervsområdet vil øge risikoen for gener og konflikter mellem Fjernvarme Fyns interesser og aktiviteter og de nye beboere.

Fjernvarme Fyns fremtidige produktion vil være markant ændret fra produktion baseret på kul til produktion baseret på naturgas, elkedler, varmepumper, industriel overskudsvarme, damvarmelager og en ny Bio Blok, der medfører en del mere tung trafik og støj, både på Havnegade og på egne arealer.

Hvis der etableres CO<sub>2</sub>-fangst (CCS/CCU) og "Power-to-X" (PtX) kan der forventes en lang byggeperiode med de gener det vil medføre fra blandt andet trafik og støj.

Da Fjernvarme Fyns muligheder for at udvikle virksomheden i den retning, virksomhedens interesser ønsker, inden for de eksisterende rammer allerede er udfordret i dag, vil planlægning for yderligere følsom arealanvendelse (boliger) i nærheden af Havnegade 120 øge denne udfordring.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at udarbejde en miljøundersøgelse, som belyser, om der eventuelt med afværgeforanstaltningen kan etableres et antal boliger ved Windelsvej i forhold til virksomhedens planlagte aktiviteter med energiproduktion. Teknologien og de konkrete processer er ikke kendte på nuværende tidspunkt. Den kommende produktion forventes at indeholde oplag af for eksempel brint, der afleder udlæg af nye risikozoner omkring virksomheden.

Air Liquide  
Danmark

Virksomheden har ikke umiddelbart planer om udvidelse, men eventuel omorganisering af aktiviteterne på virksomhedens areal kan forekomme. Virksomheden stiller spørgsmål ved udstrækningen af dens risikozone. (Det er efterfølgende undersøgt af forvaltningen, at det er den korrekte risikozone, der er medtaget i kommuneplanen.)

Forvaltningen vurderer, at det er muligt at udarbejde en miljøundersøgelse, som belyser, om der eventuelt med afværgeforanstaltningen kan etableres et antal boliger ved Windelsvej.

## Konklusion

De indkomne svar fra de berørte virksomheder skal vurderes i lyset af lovkravet om inddragelse af hensyn til, hvordan virksomhedernes nuværende og fremtidige vilkår ville kunne påvirkes af nye boligområder. Det fremstår tydeligt, at virksomhedernes mulighed for at overholde både nuværende og forventede fremtidige miljøkrav er under pres.

En del af disse miljøkonflikter, der beskrives, består dog uanset den ønskede ændring med udlæg af et nyt boligområde. Miljøkravene skal altid overholdes ved de nærmere beliggende eksisterende boliger, og er de ønskede ændringer ved Windelsvej uvedkommende.

Men da den største del af det aktuelle areal fortsat er i første række, som nærmeste miljøfølsomme areal i forhold til HJ Hansen og Fjernvarme Fyn, skal det vurderes, om det er muligt, både at sikre hensynet til virksomhederne og til fremtidige boliger, såfremt ønsket imødekommes.

Planlovens krav betyder, at der i denne vurdering skal inddrages hensyn til virksomhedernes udviklingsmuligheder. Her er et særligt hensyn, der skiller sig ud, nemlig Fjernvarme Fyns bidrag til Klimahandleplan 2022 i form af omstilling til grøn energiproduktion og mulig etablering af faciliteter til CO<sub>2</sub>-fangst. Den eksakte fremtidige miljøpåvirkning fra disse anlæg er aktuelt ukendt. Der er tale om etablering af nyudviklet teknologi.

## Handlingsmuligheder

Der er en række handlemuligheder i denne sag omkring udlæg af et boligområde ved Windelsvej:

1.

Forvaltningen fortsætter planlægning ud fra kendte forhold og beder bygherre redegøre for miljøforhold som grundlag for en bygherres udarbejdelse af bebyggelsesplan.

En ny sag kan fremsættes efterfølgende til politisk behandling på grundlag af bygherres detaljerede miljøundersøgelser, der belyser, hvordan et boligprojekt eventuelt kan indpasses på en måde, hvor virksomhedernes nuværende produktionsvilkår ikke påvirkes.

2.

Forvaltningen afventer videre planlægning, til der foreligger mere viden om fremtidige forhold for Fjernvarme Fyn, og der fremsendes en ny sag angående boligformål på Windelvej til politisk behandling, når vidensgrundlaget om Fjernvarme Fyns fremtidige energiproduktion er mulig at belyse. Sagen fremsættes derfor på et væsentligt senere tidspunkt på grundlag af bygherres detaljerede miljøundersøgelser, der belyser hvordan et boligprojekt eventuelt kan tilpasses, så virksomhedernes nuværende og fremtidige produktionsvilkår ikke påvirkes.

3.

Planlægningen standses og sagen om boligformål på Windeslvej afsluttes, hvorved der fremadrettet ikke bliver mulighed for boligformål på arealet.

## Forvaltningens vurdering

### Ad handlemulighed 1

- Igangsættelse af planlægningen på grundlag af viden om virksomhedernes nuværende produktionsforhold som grundlag for udarbejdelse af mere detaljerede miljøundersøgelser betyder, at der er risiko for, at Fjernvarme Fyns produktionsomlægning begrænses helt eller delvist.
- Forvaltningen vurderer, at der er væsentlig risiko for, at Bolig- og Planstyrelsen efterfølgende, når et konkret planforslag fremsættes i høring, nedlægger veto med henvisning til varetagelse af nationale interesser i beskyttelse af produktionsvirksomhederne Fynsværket og HJ Hansen.

### Ad handlemulighed 2

- Når der på et tidspunkt er et konkret vidensgrundlag for igangsættelse af mere detaljerede miljøundersøgelser, så ville det kunne belyses, om det i et givent omfang er muligt at opføre boliger på hele eller dele af området.
- Ved eksisterende boliger, som ligger tættere på virksomhedernes støjkluder betyder miljølovens krav, at virksomhederne reelt via miljøgodkendelserne allerede er begrænsede i deres mulige miljøpåvirkning. Dette

upåvirket af, at der evt. ville blive opført nye boliger i læ af disse nærmere beliggende eksisterende boliger.

- Forvaltningen vurderer, at der kan være risiko for at Bolig- og Planstyrelsen efterfølgende, når et konkret planforslag fremsættes i høring, nedlægger veto med henvisning til varetagelse af nationale interesser i beskyttelse af produktionsvirksomhederne Fynsværket og HJ Hansen.

### Ad handlemulighed 3

- Planloven stiller krav om, at der inddrages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheders vilkår. Her er aktuelt uafklarede forhold om evt. nye investeringer i CO<sub>2</sub>-fangst ved Fjernvarme Fyn, og hvilke konkrete miljøbelastninger dette vil medføre.
- Fjernvarme Fyn og HJ Hansen er virksomheder, som er udpeget på Bolig- og Planstyrelsens liste (som nu varetager samme myndighed som Erhvervsstyrelsen tidligere gjorde) over produktionsvirksomheder, hvis vilkår skal sikres som en ”national interesse”. Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for, at et genfremsat planforslag for området vil blive mødt med statsligt veto igen.
- Arealets egnethed til nye boliger vurderes begrænset givet dets placering miljømæssigt med både virksomhedsstøj, knallertbanestøj og vejstøj. Det er vurderingen, at der samlet er bedre egnede byudviklingsarealer til rådighed i Odense Kommune.

### Sammenfatning

På baggrund af den afholdte høringsdialog skal det drøftes, om der skal ske en justering af den videre planproces. I denne drøftelse er der hermed lagt op til, at de mulige konsekvenser for virksomhederne og den aktuelle usikkerhed om fremtidige vilkår omkring Fjernvarme Fyns energiproduktion indgår.

Det kan oplyses, at såfremt sagen standses nu, vil der fortsat være mulighed for på et senere tidspunkt at revurdere sagen på grundlag af et mere konkret projekt, og når vidensgrundlaget for den reelle miljøpåvirkning fra Fjernvarme Fyns aktiviteter er kendte.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

# Punkt 10: Temaintroduktion: Odense - Mod klimaneutralitet i 2030

01.30.00-G01-3-21

## Resume

Som led i By-og Kulturudvalgets introduktionsforløb præsenterer By-og Kulturforvaltningen en række temaer, som forvaltningen har vurderet, er relevante for udvalget at blive introduceret for. Temaerne skal skabe overblik over de strategiske sammenhænge, kerneopgaven i By-og Kulturforvaltningen, Odenses overordnede mål og udvalgets specifikke mål.

Temaet udvalget vil blive introduceret for er "Odense - Mod klimaneutralitet i 2030"

## INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter temaet på baggrund af forvaltningens oplæg.

## Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

## Sagsfremstilling

Som led i udvalgets introduktionsforløb præsenterer forvaltningen udvalget for 6 temaer, der alle er meget centrale for udvalgets arbejde.

Plan for tema-introduktioner for By-og Kulturudvalgets introduktionsperiode

BKU møde	Tema
2. februar	Odense – en storby med puls
23. februar	Odense – En grøn storby
9. marts	Odense – Mod klimaneutralitet i 2030
23. marts	Myndighed og erhvervsservice – erhvervslivets medspiller
23. marts	Introduktion til ramme og principper for økonomistyringen
6. april	Strategisk bæredygtig byudvikling
27. april	Velfærdens Fundament

## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

# Punkt 11: DK2020 - Ambitionsniveau for Klimatilpasningsplan

01.30.10-P15-2-22

## Resume

Denne drøftelsessag handler om vision og målsætninger for Odense Kommunes kommende klimatilpasningsplan. Klimatilpasningsplanen er den ene halvdel af Odense Kommunes kommende DK2020 klimaplan, som forventes vedtaget i Odense Byråd i efteråret 2022. Klimahandleplan 2022 er den anden halvdel af denne DK2020 klimaplan.

Da ansvaret for Odense Kommunes kommende DK2020 klimaplan hører under Klima- og Miljøudvalget, mens ansvaret for klimatilpasning pt. er under By- og Kulturudvalget, vil sagen blive forelagt til drøftelse i både By- og Kulturudvalget og Klima- og Miljøudvalget.

## INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen og Klima- og Miljøforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at udvalget drøfter sagen.

## Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

## Sagsfremstilling

Ambitionsniveau for Odense Kommunes kommende klimatilpasningsplan

Klimatilpasningsplanen er en central del af Odense Kommunes kommende DK2020 klimaplan.

Som en del af præsentationen vil forvaltningen beskrive status på klimatilpasning og fremtidsscenerier, samt hvilke muligheder Odense Kommune har for klimatilpasning i Odense, og hvad der er påkrævet for, at klimatilpasningsplanen lever op til kravene i DK2020.

På baggrund af forvaltningens introduktionen, lægges op til en drøftelse om:

- Vision og mål
- Ambitionsniveau

I september 2021 indgik et politisk flertal af Odense Byråd aftale om "Klimahandleplan 2022", der er den ene del af Odense Kommunes DK2020 plan. Anden del af DK2020 klimaplanen omhandler klimatilpasning.

Om DK2020 klimaplaner

Med klimapartnerskabet DK2020 mellem KL, regionerne og Realdania, kan alle landets kommuner hente rådgivning og sparring til at udvikle lokale klimahandleplaner. Formålet er, at kommunerne med fælles metodik kan udvikle klimaplaner, der lever op til Parisaftalen. Odense Byråd ansøgte i november 2020 om at blive en del af DK2020.

Med DK2020 får danske kommuner en fælles metode til at udarbejde en klimaplan.

Som en del af DK2020 er Odense Kommune med i et fællesskab med andre kommuner. I dette fællesskab kan der udveksles erfaringer, så de lokale løsninger for klimatilpasning og CO2 reduktion kan danne basis for en fælles systematik om kommunernes klimarbejde.

En DK2020 plan har fokus både på klimatilpasning og CO2 reduktion.

Odense Kommunes kommende DK2020 plan

Senest til oktober 2022 skal Odense Kommune aflevere en politisk vedtaget DK2020 plan til C40 godkendelsen ved Concito.

## **Økonomi**

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

## Punkt 12: Status Seden Strandby

01.24.08-P19-2-21

### Resume

I forbindelse med byrådets behandling af initiativretssag den 23. februar 2022 om "Stigende vandstand grundet klimaforandringer" traf byrådet følgende beslutning:

"Odense Byråd vil fortsat arbejde aktivt for, at der etableres kystsikring, som kan forebygge og afhjælpe vandstandsstigninger i Odense, herunder i samarbejde med de berørte grundejere. Derfor har Odense Byråd allerede truffet de langsigtede beslutninger i forhold til kystsikring af blandt andet Seden Strandby med beslutningen om at anlægge et dige, som kan sikre en permanent beskyttelse i området. Odense Byråd pålægger i den forbindelse By- og Kulturforvaltningen snarest at præsentere By- og Kulturudvalget for den hurtigst mulige tids- og handleplan for færdiggørelse af myndigheds- og anlægsproces for digerne."

Som pålagt af byrådet gives hermed en overordnet tids- og handleplan for færdiggørelse af myndigheds- og anlægsprojektet i Seden Strandby:

- Myndighedsprojekt incl. høringsperiode: marts 2022 – august 2022
- Udbudsprojekt incl. tilbudsindhentning: august 2022 – november 2022
- Udførelsesfase: november 2022 - september 2023

Det skal til tids- og handlingsplanen bemærkes, at det endnu ikke er afklaret, hvorvidt myndighedsprojektet skal undergives en fornyet høring samt politisk behandling (tidligere politisk behandlet i maj 2020). Dette afhænger af den samlede anlægsøkonomi samt omfanget af ændringer af det tilrettede digeprojekt. Tidsplanen vil ligeledes kunne blive påvirket af eventuelle klager over projektet.

Ydermere skal til ovenstående tidsplan bemærkes, at der senest maj 2022 afholdes et borgermøde for de berørte borgere i Seden Strandby, hvor vedtægter for diget vil blive fremlagt og gennemgået, og proces for nedsættelse af digelag vil blive igangsat.

### Beslutning

Orientering givet.

## **Punkt 13: Introduktion til byggesagsbehandling**

02.34.00-G01-2-22

### **Resume**

På mødet giver forvaltningen en status for byggesagsområdet.

### **Beslutning**

Orientering givet.

## **Punkt 14: Aktuelle sager**

00.22.04-P35-19-21

### **Resume**

Orientering om aktuelle sager.

- Orientering om stævning vedr. vandløbsrestaureringsprojekt for Seden-Åsum Skelgrøft

### **Beslutning**

Orientering givet.

## **Punkt 15: Lukket: Status på forhandlinger om arealudviklingselskab**

00.22.04-P35-19-21

## **Punkt 16: Skab blandede områder i vores kolonihaver**

01.12.00-G01-13-22

### **Initiativretsforslag**

Igennem de sidste mange år har kolonihaverne i Odense haft massive problemer på mange fronter. Desværre er det meget lidt, der er blevet løst med den nuværende værktøjskasse.

Et af de gennemgående problemer er, at mange bor i kolonihaverne helårligt, og samtidig har et almindeligt job ved siden af. Det er mennesker, der snylter på samfundet, og ikke betaler skat. Det problem, kan vi blive ved med i mange år at råbe op om, ligesom vi har gjort med Christiania. Men hvis det skal løses, skal vi have nye værktøjer med handling.

I Odense holder vi meget af blandede bydele, og lige nu er vi i gang med at skabe blandede bydele, især i Vollsmose, men også med spredte almene boliger over hele byen. Hvis vores kolonihaver skal bestå, er det vigtigt at vi også her skaber blandede boliger. Derfor mener Venstre, at man skal have lov til at kunne købe sin egen kolonihave til markedspris af kommunen. Der skal stadig gælde de samme restriktioner på bebyggelsen, men forskellen vil være, at man kan bo der helårligt og betale skat derefter.

Provenuet fra salget af kolonihaverne skal bruges på at beskytte vores grundvand og drikkevandsreserver under kolonihaverne ved at udbygge kloaksystemet.

Dette vil ikke fjerne mulighederne for at socialt udsatte kan have deres åndehul i en kolonihave, eller betyde at odenseanere, der bor i små lejligheder billigt, kan leje en kolonihave. Men det vil betyde, at vi får lov og orden omkring en gruppe af dem, som bor der helårligt.

Det er et kontroversielt forslag, som naturligt skaber debat. Det er Venstre meget magtpåliggende at løse de problemer, som vi har i vores kolonihaver, og vi må konstatere, at meget få af de initiativer, der tidligere har været på bordet, har rettet op på forholdene, derfor må vi gøre andet og mere.

### **Indstilling fra forslagsstiller**

Venstre foreslår med denne sag, at By -og Kulturudvalget tager kontakt til de relevante ministre med et budskab om, at ophæve bestemmelserne og loven om at kommunerne skal oprette en ny kolonihave, hvis de nedlægger en anden.

### **Forvaltningens belysning**

Ud over et par kolonihaveområder ejet af Odense Havn er samtlige kolonihaveområder i Odense varige haver.

Forvaltningen kan oplyse, at på baggrund af den nuværende lovgivning på området, så vil salg af kolonihaver til private, med henblik på at skabe blandede bydele, være i strid med Kolonihavelovens nuværende formål og formulering. Så det

forelagte initiativretsforslag vil ikke – som det også angives i forslaget - kunne lade sig gøre uden en lovændring og en redefinerings af kolonihaveområder.

Til orientering kan forvaltningen oplyse, at Kolonihaveloven indeholder følgende formål og regler for nedlæggelse af kolonihaver:

Formål:

§ 1

Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Reglerne for nedlæggelse af varige kolonihaver:

§ 4

Et varigt kolonihaveområde må ikke nedlægges helt eller delvis uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen må kun meddele tilladelse efter stk. 1, hvis:

- 1) væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og
- 2) der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges.

Stk. 3. Ejeren og lejeren af arealet skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1. Tilladelser efter stk. 1 skal tillige offentliggøres. Meddelelsen og offentliggørelsen skal indeholde oplysning om bestemmelserne i §§ 9-11.

Stk. 4. Flytning af kolonihaver, hvorpå der kun må opføres et redskabsskur, inden for den samme ejendom betragtes ikke som nedlæggelse.

Stk. 5. Væsentlige samfundsmæssige hensyn som nævnt i stk. 2, nr. 1, omfatter ikke opførelse af almene og private boliger samt bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder, medmindre ganske særlige forhold gør sig gældende.

## **Beslutning**

By- og Kulturudvalget

Udvalgsmedlem Araz Khan stemmer for indstillingen.

Resten af udvalget stemmer imod indstillingen, hvorved forslaget bortfalder.