

REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 17-12-2025

Mødedato Onsdag d. 17. december 2025 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal, Nørregade 36, 5000 Odense C

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 0-1105 for butikformål Vestergade 24-28, Odense C, til endelig vedtagelse 3

Punkt 1: Forslag til lokalplan nr. 0-1105 for butiksmål Vestergade 24-28, Odense C, til endelig vedtagelse - Udsat fra mødet den 26. november 2025

01.02.00-P16-8-24

Sagsresumé

Sagen var forelagt på By- og Kulturudvalgets møde den 26. november 2025 og blev af udvalget udsat med henblik på en 14-dages supplerende høring. Sagen forelægges herefter på ny.

By- og Kulturudvalget skal med denne sag vedtage at sende forslag til lokalplan nr. 0-1105, for omdannelse og renovering af ejendommene Vestergade 24-28 til butiksmål og kontorformål, til endelig vedtagelse.

Lokalplanforslaget muliggør særligt seks større tiltag omkring ejendommen:

1. Facaden på Vestergade 24 vil kunne genskabes, og gives et selvstændigt arkitektonisk udtryk.
2. På Vestergade 26-28 vil den oprindelige facade kunne genskabes.
3. Bygningen Vestergade 26-28 vil blive indrettet til butiksmål i to etager og kontorformål i to etager, der også omfatter en overdækning af bygningens gårdrum og en inddragelse af sidebygningerne.
4. Det overdækkede areal forbindes direkte til et nyt baghus i fire etager, der erstatter et tidligere baghus.
5. Som led i disse ombygninger giver lokalplanforslaget mulighed for, at den hidtidige delvist offentlige passage mellem Vestergade og Pogestræde erstattes af en markeret gennemgang gennem det nye butikslokale.
6. Lokalplanforslaget vil muliggøre, at der sker en betydelig renovering og begrønning af et nyt offentligt gårdrum mod Pogestræde. Dette nye gårdrum vil fremover have navnet Petrine Grønnings Gård.

På mødet den 27. august 2025 besluttede By- og Kulturudvalget, at udsende forslag til en ny lokalplan for ejendommene Vestergade 24-28 til butiksmål og kontorformål i otte ugers offentlig høring. Der indkom i denne forbindelse 140 høringssvar. På møde den 26. november 2025 valgte udvalget at udsende planforslaget i en supplerende høring i to uger med tilføjelse af eksempler på en mulig indretning af butikslokalerne med en passage. Der er i forbindelse med den supplerende høring indkommet i alt 41 høringssvar.

Høringssvarerne fra den supplerende høring fremhæver fortsat - på nær ét - bebyggelsen kvaliteter og potentialer og især, at passagen mellem Vestergade og Pogestræde samt det indre gårdrum bør holdes åbent og tilgængeligt og bør aktiveres for offentligheden under henvisning til Odense Kommunes strategier for byliv og aktivering af passager og gårdrum.

Forvaltningen vurderer fortsat, at lokalplanforslaget vil udgøre et vigtigt element i at aktivere bygninger, der har stået tomme i mange år, på en central placering i Vestergade, der fortsat vil rumme en passagemulighed. Den gennemgribende renovering og aktivering af bygningerne forventes at bidrage betydeligt til et aktivt byliv og give muligheder for nye butikker og kontorlejemål i hjertet af bymidten. Etableringen af Petrine Grønnings Gård, som indgår i lokalplanforslaget, vil bidrage til aktivering af bymidtens pladser og gårde.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Planlægningen vil sikre fastholdelsen af et højt aktivitetsniveau og bidrage til en åbning og integration af ejendommen med det omkringliggende bymiljø til en blandet og velfungerende bymidte. Renoveringen og aktiveringen af ejendommene vil lukke et hul i den sammenhængende og velfungerende butiksgade i Vestergade og samtidig åbne et nyt rum i baggården med en egen identitet og profil.

En storby i vækst

Renoveringen og aktiveringen af de meget centralt beliggende ejendomme understøtter direkte kommunens målsætninger om positiv vækst og fortætning af bymidten med fokus på en høj kvalitet. Herunder vil renoveringen give mulighed for etablering af en større ny butik samt kontorlejemål i attraktive lokaler på en central placering i Odense. Tilsvarende vil aktiveringen af et nyt gårdrum vil understøtte kommunens målsætninger for at skabe oplevelsesrige byrum.

Byudvikling med kvalitet

Renoveringen af den tomme og meget forfaldne - men bevaringsværdige - ejendom i Vestergade vil øge de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter af såvel bygningen som af den helhed, som den indgår i. Renoveringen og omdannelsen af baghuset vil understrege - og til dels genskabe - de særlige kvaliteter, der knytter sig til det værdifulde kulturmiljø, som hele den middelalderlige karré er en central del af.

En klima- og miljøvenlig storby

Genanvendelsen af eksisterende bygninger er et vigtigt element i udviklingen af en klima- og miljøvenlig storby. Omdannelsen og fornyelsen af det traditionelle byhus vil skabe et stort antal kvadratmeter til erhvervsformål, uden at der skal bygges nyt. Omdannelsen vil således fremme Odense Kommunes målsætninger for en grøn udvikling og virksomhedernes muligheder for at opretholde en grøn klimaprofil.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at lokalplan nr. 0-1105 for omdannelse af ejendommen Vestergade 24-28 til butikformål vedtages uden ændringer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlem Søren Freiesleben (Ø) anbefaler indstillingen med undtagelse af de dele, der vedrører passagen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Ejendommen Vestergade 26-28 blev opført i 1896 af guldsmed Christoffersen. Den rummede i mange år en guldsmede- og en bagerforretning. Bygningen delte fra 1969 facade med nabohuset i Vestergade 24, i forbindelse med at Magasin blev opført. I samme forbindelse blev en passage mellem Vestergade og en gård mellem Magasins bygning og Pogestræde åbnet. Sammen udgør de to bygninger et meget markant og bevaringsværdigt træk i Vestergades facaderække, og er baggrund for udsigten fra Ove Sprogøes Plads og Jernbanegade. Bygningen har i en længere årrække stået tom med afblændede vinduer, og er forfaldet mere og mere.

En ny ejer ønsker at renovere ejendommen og genskabe dens markante arkitektoniske udtryk. Formålet med omdannelsen er at skabe et nyt stort butikslokale i to etager, der inddrager det tidligere gårdrum, samt at forny baghuset og ejendommens to øverste etager til kontorformål. Ønskerne omfatter en lukning af den offentlige passage mellem Vestergade og Pogestræde. Dette er specifikt nævnt i den gældende lokalplan for området.

En realisering af det ønskede projekt forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

Forslag til lokalplan

Det foreliggende lokalplanforslag åbner mulighed for, at det ønskede projekt kan realiseres. Lokalplanen består i al væsentlighed af seks elementer. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag.

Renovering af facaden på Vestergade 24

Lokalplanforslaget sikrer bevaringsværdierne ved en renovering af facaden på det oprindelige mindre byhus i Vestergade 24.

Det er forvaltningens vurdering, at denne mulighed vil bidrage til, at bygningen igen fremstår som et selvstændigt og fint bevaret byhus, der bidrager til variation i gadens bebyggelse. Dette vil bidrage til en afstemt facadelinje med respekt for områdets generelle bevaringsværdier.

Renovering af bygningen Vestergade 26-28

Lokalplanforslaget sikrer bevaringsværdierne ved en renovering af forhuset i Vestergade 26-28.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslagets muligheder for en renovering vil bidrage væsentligt til bevaring af bygningens bærende bevaringsværdier, som samtidig muliggør en fortsat tidssvarende anvendelse til butikformål, og dermed til Vestergades karakter som en aktiv butiksgade.

Overdækning af gårdrum

Lokalplanforslaget åbner mulighed for, at bygningens indre gårdrum overdækkes med tre etager.

Det er forvaltningen vurdering, at lokalplanforslaget muliggør en hensigtsmæssig og tidssvarende ny udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. Herunder vil omdannelsen kunne ske med bevaring af en række oprindelige detaljer, som fremhæves som bevaringsværdier; herunder den oprindelige karakteristiske indre granittrappe og til dels sidehusenes facader mod den tidligere gård. Omdannelsen vil således kunne gennemføres med stor respekt for de oprindelige bevaringsværdier og tilføre nye kvaliteter til byggeriet.

Opførelse af et nyt baghus

Lokalplanforslaget åbner mulighed for opførelse af et nyt baghus i fire etager.

Det er forvaltningens vurdering, at der med lokalplanforslaget åbnes mulighed for en fin og respektfuld fornyelse af områdets karakteristiske baghuse og gårdrum.

Byggeriet vil herunder åbne for nye muligheder for etablering af erhverv i bymidten.

Området har historisk netop været karakteriseret ved sine meget høje og tætte baghuse, der har rummet selvstændige erhverv, som ikke har været umiddelbart synlige fra gadeforløbene i Vestergade og Pogestræde.

Ændring af passagen mellem Vestergade og Pogestræde

I forbindelse med opførelsen af Magasins bygning i 1969 blev en tidligere passage mellem Vestergade og Pogestræde flyttet fra Vestergade 24 til at forløbe gennem den indre gård ved Vestergade 26-28. Denne passage har i reglen været åben for offentligheden i dagtimerne. Som en del af det foreslåede projekt, ønskes denne passage delvis sløjfet.

I stedet for en offentligt åben passage ønskes muligheden for, at publikum kan passere gennem bebyggelsens nye butikslokale mellem Vestergade og gårdrummet ved Pogestræde. Gennemgangen tænkes markeret i den indendørs belægning gennem butikken.

Lokalplanforslaget er netop foranlediget af ønsket om, at sløjfe denne passage, som i den gældende lokalplan er fremhævet. Lokalplanforslaget giver samtidig mulighed for, at passagen markeres i facaden og i gågadens belægning mod Vestergade, og tilsvarende mod gården ved Pogestræde.

Det er forvaltningens vurdering, at den hidtidige passagemulighed mellem Vestergade og Pogestræde har en mere funktionel end historisk værdi.

Forvaltningen anerkender samtidig udfordringerne i at kombinere en rentabel, sikker og tidssvarende fornyelse af ejendommen med etableringen af en attraktiv og tryk offentlig passagemulighed. Den hidtidige passage har været benyttet, men forløb gennem ikke attraktive og utrygge rum ville forudsætte en betydelig fornyelse for at udgøre et aktiv for området.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at der med lokalplanen fortsat sikres mulighed for passage, dog gennem en renoveret bygning, hvilket vil medføre et løft af områdets samlede anvendelse.

Nyindretning af Petrine Grønnings Gård

Der stilles i lokalplanforslaget krav om, at gårdrummet mod Magasin og Pogestræde aktiveres og gøres til et attraktivt grønt opholds- og færdselsrum.

Det er forvaltningens vurdering, at det renoverede og fornyede gårdrum kan udgøre et aktiv for området og fremme kommunens ønske om at udvikle midtbyens gårde og pladser.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget blev oprindeligt udsendt i offentlig høring i otte uger i perioden den 3. september til den 30. oktober 2025. Der er i forbindelse med den oprindelige offentlige høring af planforslagene indkommet i alt 140 høringssvar.

Høringssvarene, herunder fra Odense Byforening og Cyklistforbundet, fremhæver bebyggelsens kvaliteter og potentialer og anerkender generelt behovet for renovering og aktivering af de tomme bygninger. Høringssvarene fremhæver dog alle, på nær ét, at passagen mellem Vestergade og Pogestræde samt det indre gårdrum, bør holdes åbent og tilgængeligt, og gøres til et aktiv for offentligheden, under henvisning til Odense Kommunes strategier for byliv og aktivering af passager og byrum.

Endvidere fremhæver flere, at Odense ikke har brug for yderligere butikslokaler. Endeligt rummer mange høringssvar forslag til alternative anvendelser, herunder mindre butikker, caféer og kunsttilbud.

Magasin har, som lodsejer af dele af lokalplanområdet, indsendt høringssvar vedrørende lokalplanforslaget. Magasin ønsker her en række sproglige præciseringer i lokalplanen tekst, særligt vedrørende ejerskab og adkomstforhold vedrørende Petrine Grønnings Gård, som ejes af Magasin. Ønskerne om præciseringer ændrer ikke ved lokalplanens formål eller bestemmelsernes hensigt. Forvaltningen har indarbejdet de ønskede præciseringer i det foreliggende forslag til lokalplanen.

Ved den endelige behandling af planforslaget besluttede By-og Kulturudvalget den 26. november, at illustrationer fra det tilpassede projekt skulle indarbejdes i lokalplanens redegørelsesdel, selvom lokalplanen ikke kan regulere passagens forløb og udseende samt øvrige indvendige forhold. Den tilpassede lokalplan har herefter været udsendt i en supplerende offentlig høring i to uger frem til den 11. december 2025. Der er i den forbindelse indkommet 41 høringssvar, herunder 13 svar, fra personer og organisationer - herunder Odense Byforening og Cyklistforbundet, som afgav høringssvar i forbindelse med den oprindelige høring. Svarene fastholder kritikken af lokalplanforslaget. Der er i de indkomne høringssvar ikke fremsat nye perspektiver eller synspunkter. Forvaltningen har ikke fundet anledning til at foretage ændringer i lokalplanforslaget på baggrund af de indkomne høringssvar.

Svarene samt forvaltningens bemærkninger fra såvel den oprindelige høring samt den supplerende høring fremgår af hvidbogen, som er vedlagt sagen som bilag.

Forvaltningens vurdering

Bebyggelsen i Vestergade rummer en række særlige bymæssige kvaliteter og potentialer samt en klar historisk identitet. Det er de mange udførlige høringssvar også et vidnesbyrd om.

Forvaltningen anerkender samtidig, at en bevaring og aktivering af disse kvaliteter og potentialer kan sikres på forskellig vis, som høringssvarene også peger på. De indkomne høringssvar vedrører således alle en række forhold og muligheder, som forvaltningen har haft stor opmærksomhed omkring i dialogen med bygherre gennem lokalplanprocessen.

Odense kommune har i denne dialog afsøgt en række muligheder for blandt andet at opretholde den nuværende åbne passage. Det har i denne sammenhæng vist sig ikke at være muligt på den ene side at fastholde de eksisterende forhold med en åben gård og passage, og på den anden side at renovere bygningerne i en form, som bygherre vurderer, der vil give en tidssvarende og rentabel anvendelse af bygningerne til butiks- og erhvervsformål.

Dette gælder særligt i forhold til en bevaring af et åbent indre gårdrum samt en åben passage mellem Vestergade og Pogestræde. De meget smalle sidehuse har en begrænset adgang, og vil være vanskelige at udnytte til erhvervsformål, hvor der er behov for større sammenhængende plads. Denne overvejelse ligger bag ønsket om at kunne overdække gårdrummet. Tilsvarende gælder for den åbne passagemulighed i stueetagen, hvor en selvstændig åben passage betydeligt vil reducere det mulige sammenhængende butiksareal.

Under indtryk af dialogen med Odense Kommune, den store offentlige opmærksomhed omkring projektet og de mange høringssvar, har bygherre foretaget en tilpasning af projektet, så passagemuligheden gennem bygningen yderligere fremhæves med tydeligt markerede belægnings- og adgange, som skitseret nedenfor. Samtidig genintroduces det historiske navn "Strøgplassen". Lokalplanforslaget giver allerede mulighed for disse tiltag.



Det er forvaltningens sammenfattende vurdering, at lokalplanforslaget, ud fra en helhedsbetragtning, vil åbne for en fornyelse af en markant og bevaringsværdig bebyggelse i en vigtig del af bymidten.

Forvaltningen kan konstatere, at ejendommen siden 2007 i sin nuværende indretning og funktion ikke har været attraktiv for investorer at aktivere.

Forvaltningen har, i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget, foretaget en afvejning af, hvordan et projekt bedst kan understøtte områdets bevaringsværdier og samtidig bidrage til tidssvarende butiks- og kontorbygning med stor respekt for områdets bevaringsværdier. Renoveringen og fornyelsen af bygningen samt etableringen af gårdrummet Petrine Grønnings Gård vil tilføre området et tiltrængt løft i kvaliteten og anvendeligheden i byrummet, som opvejer ulemperne ved omdannelsen af den hidtidige passage.

Det er på dette grundlag forvaltningens indstilling, at lokalplanforslaget endeligt vedtages uden ændringer.

Lovgrundlag

Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder:

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge at:

- Vedtage lokalplan nr. 0-1105, for butiks- og kontorformål på Vestergade 24-28 endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Ikke vedtage lokalplanen, hvilket betyder at den gældende lokalplan for området fortsat vil være gældende, med risiko for at bygherre ikke ønsker at aktivere ejendommen.

Proces



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Endeligt lokalplanforslag 0-1105

Supplerende hvidbog Vestergade 24-28

Illustrationer af gennemgang