



Byforeningen for Odense

Odense d. 23. juni 2020

Indsigelse mod kommuneplantillæg vedr. Pakhuskajen

Vi begynder med, ordret, at gentage os selv fra vores høringsvar vedr. Boliger på Tysklandsvej, 12.10.2018.

Den eksisterende Byomdannelsesplan 2.0 vedtaget af Odense Byråd skaber en overordnet helhed for havnens bymæssige udvikling. Vi – Odense bys borgere – har alene mulighed for at holde Odense Kommune op på denne plans overordnede rammer og hovedgreb, når lokalplaner udarbejdes ad hoc. Byforeningen står derfor mildest talt undrende overfor manglen af byplanfaglige argumenter for, at det er kommunens anbefaling igen at afvige sit eget gennem mange år grundigt udviklede og skattebetalte planværktøj?

Kommunens seneste udmeldinger om at byggeriets parter må forvente øgede krav til arkitektur klinger noget hult i en proces, hvor man ikke alene tilpasser lokalplaner, men også helhedsplanen fra gang til gang.

Hvad er de byplanfaglige argumenter for, at havnens helhed og kvaliteter styrkes af dette projekt?

Bekymrende udvikling for Odense Havn

Byforeningen er bekymret for udviklingen på Odense Havn. Fra såvel medlemmer som mange andre borgere hører vi en stadig stigende kritik af forholdene på havnen. Der bygges for højt, for tæt og i for dårlig kvalitet.

Det er i 12 time, hvis de politikere, vi har valgt til at varetage den almindelige borgers interesser, skal stoppe den triste udvikling.

Desværre gør kommuneplantillægget det modsatte.

Det er på denne baggrund, at Byforeningen gør indsigelse mod kommuneplantillægget for Pakhuskajen.

Allerede i dag giver kommuneplanen mulighed for at bygge højt og tæt på Pakhuskajens område, som ligger ud til havnekajen med naboer i 1 til 2 etager. Tillægget vil gøre det muligt at bygge endnu højere og endnu tættere.

Dårligere vilkår for kommende beboere

Forvaltningen skriver selv, at en højere og tættere bebyggelse vil give gener:

”Forvaltningen vurderer, at højderne kan påvirke betingelserne for sol- og dagslys samt udsigt i den nye bebyggelse samt den visuelle kontakt til havnen fra de bagvedliggende bebyggelser på Havnegade og Tolderlundsvej.” Forvaltningen skriver også, at der vil være færre opholdsarealer og mindre parkering, end den gældende kommuneplan tillader.

Der henvises bl.a. til, at Pakhuskajen ligger i havneområdet, hvor der er en stor andel af vandarealer, promenader og pladser med stor rekreativ kvalitet.

Efter planloven kan man dog ikke regne arealer, der ligger uden for en lokalplans område med i friarealregnskabet. Man kan i øvrigt ikke spille fodbold på et havnebassin.

Endnu værre er det med parkeringsforholdene; dels det reducerede antal, men at parkeringen ønskes etableret i konstruktion på terræn, altså i byggeriets stueetage..!, lyder ganske forfærdeligt.

Tag til Nyborg Havn og gå en tur yderst på Sydkajen, hvor bilerne optager boligblokkenes stueetager. Der er ikke meget liv mellem husene!

- **Mener kommunen at parkering i bygningernes stueetager højner kvaliteten af byrummet?**
- **Hvorfor følges Arkitekturrådets anbefaling om underjordisk parkering eller minimum halvt nedgravet parkering ikke?**

Forvaltningen vurderer endvidere; ”at ændringer i kommuneplanen, der giver mulighed for en højere og tættere bebyggelse samt reduceret parkering og opholdsareal, kan få betydning for kvaliteten i den fremtidige bebyggelse og nærområdet, men at krav i den kommende lokalplan kan sikre kvalitet i byggeriet.”

- **Har kvalitet i bebyggelsen og nærområdet ikke hele tiden været et ønske?**

Byforeningen tillader sig at henlede opmærksomheden på udvalgets dagsorden d. 10. december 2019, hvor Pakhuskajen også var på dagsordenen.

Her skriver forvaltningen:

”Der er i byomdannelsesplanen og kommuneplanen angivet en maksimal bebyggelsesprocent på 150 (34.000m²) og et etageantal op til 4-5 på Pakhuskajen. Forvaltningens vurdering er, at så meget bebyggelse vil sætte en begrænsning på kvaliteten i området”, hvilket er helt på linje med Arkitekturrådets anbefalinger.”

Hvordan kan forvaltningen – med Arkitekturrådet i ryggen - i december skrive, at en bebyggelsesprocent på 150 og 4 – 5 etager, er en udfordring for kvaliteten, og i dag skrive at en endnu højere bebyggelsesprocent og et endnu højere etagetal ikke er et problem?

- **Hvad er formålet med et skattebetalt Arkitekturråd, hvis dets rådgivning ignoreres?**

Arkitekturrådet

I dagsordenen fra d. 10. december redegøres for Arkitekturrådets anbefalinger for Pakhuskajen. Arkitekturrådet anbefaler bl.a., at havneplanerne nytænkes, at der arbejdes med volumenstudier, at der arbejdes med større sammenhænge, at områder som Pakhuskajen opdeles i mindre enheder med forskellige aktører, så der sikres variation. At Odense Kommune går proaktivt ind i havneudviklingen.

Byforeningen kan fuldt ud tilslutte sig Arkitekturrådets anbefalinger. Foreningen har imidlertid ikke set nogen bylivs- og volumenstudier, som kan give en faglig begrundelse for den øgede tæthed eller øgede byrumskvaliteter når stueetagen er fyldt med parkerede biler - eller andre af de helt basale planlægningsmæssige arbejder, Arkitekturrådet anbefaler.

Som borgere i byen må vi forvente, at planlægningen af et af byens vigtigste omdannelsesområder sker på et sagligt og fagligt grundlag.

Hvorfor har Odense Kommune ikke redegjort for, hvorfor man nu går imod sine tidligere vurderinger, og hvorfor man ser bort fra Arkitekturrådets anbefalinger?

Økonomiske interesser

Om de økonomiske konsekvenser af en ændret planlægning for Odense Havn og Pakhuskajen, som Arkitekturrådet anbefaler, skriver forvaltningen i dagsordenen d. 10. december:

”Hvis der ændres i byggemulighederne, kan det have betydning for indtægten i forbindelse med salg af arealer til byudvikling. Odense Port of Lindø, som er grundejer på Odense havn, er et kommunalt ejet A/S.”

Odense Kommune giver ikke nogen forklaring på, hvorfor byggemulighederne for havnen nu ønskes sat i vejret. Det er nærliggende at antage, at en del af forklaringen skal finde i overstående citat, og at man også heri kan finde årsagen til, at vi ikke har hørt mere til Arkitekturrådets anbefalinger.

I forordet til Byomdannelsesplanen 2.0 står bl.a. at planen er udarbejdet i samarbejde med Odense Havn og i dialog med en række af havnens centrale ejere, interessenter og brugere, der på forskelligvis har bidraget til, at planen kan realiseres – både økonomisk, miljømæssigt og socialt.

- **Er det Odense Havns kortsigtede økonomiske interesser i grundværdioptimering af havnens arealer, som overtrumfer langsigtede byplanfaglige argumenter?**

Stop forringelsen af Odense Havn

Byforeningen opfordrer kraftigt Odense Kommune til at stoppe forringelsen af havneområdet. Det er på høje tid, at der sadles radikalt om.

Start en ny planlægning på et nyt grundlag i overensstemmelse med Arkitekturrådets anbefalinger. En planlægning hvor arkitektonisk kvalitet, variation, gode byrumskvaliteter, bolig- og friarealforhold og en menneskelige skala er i højsædet.

- **Skal ignoreringen af arkitekturrådets anbefalinger forstås sådan, at rådet har vist sig at være spild af skatteborgerenes penge?**

Mvh. Bestyrelsen for Byforeningen for Odense