

Byforeningens bemærkninger til "Kommuneplan 2020 forslag"

Ny byvækst

De store udlæg af parcelhusområder i Lumby og Holmstrup bør bortfalde eller indskrænkes væsentligt.

Citat fra forslag til kommuneplan:

"1.1.1.a Der må kun ske byudvikling inden for bymønstret, der består af den udvidede bymidte, den sammenhængende by og de ni selvstændige forstæder.

Udbygning og byggeri i landsbyerne kan alene ske efter planlovens landzoneregler. Boligbyggeri kan kun placeres inden for den afgrænsning, der er fastsat i kommuneplanrammerne. Det kan typisk ske i form af "huludfyldning" mellem eksisterende bygninger. I landzonen er der 28 landsbyer. I Holmstrup og Lumby er der dog udlagt områder til ny byvækst"

Byforeningen er enig i kommuneplanens mål om at opføre ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende bysamfund, og at der kun sker begrænset udbygning i landsbyerne. Det er god planlægning, at byvæksten sker, hvor der er infrastruktur og offentlig og privat service.

Byforeningen forstår ikke, hvorfor Odense Kommune vil bryde med dette princip i Lumby og Holmstrup. Det er en umotiveret byspredning, og den manglende service i de to områder vil bl.a. betyde øget individuel biltrafik.

Lumby, rammeområde 47.B.4

Nuværende landområde ved Bladstrupvej udlægges til stort boligområdet plads til ca. 60 parcelhusgrunde.

Lumby er en af Odenses ældste landsbyer med rødder tilbage til vikingetiden. Nævnes første gang i 1200-tallet. Skønt landsbyen i flere omgange har fået tilføjet mindre nye parcelhusområdet, har den bevaret sin oprindelige beliggenhed som en velafgrænset landsby i et åbent landbrugslandskab.

Kommuneplanens forslag om en massiv boligudbygning helt til Bladstrupvej vil forandre Lumby fra landsby til pandekageby.

I dag beklager vi 60'erne og 70'erne ukyndige og tilfældige parcelhusudstyknings omkring vore landsbyer - uden forståelse for landsbyernes historie og indvirkningen på landskabet. I dag burde vi være blevet klogere.

Har Odense Kommune i øvrigt konsulteret Odense Bys Museer i denne sag?

Holmstrup, rammeområde 50.B.20

Landområde inddrages til boligbebyggelse med plads til ca. 70 parcelhusgrunde.

Udbygningen af Holmstrup er ligeledes et umotiveret brud med kommuneplanens principper for udvikling. Infrastrukturmæssigt har Holmstrup en station, men der er næppe mange der tager toget til Netto, så også her vil de kommende beboere være helt afhængige af privatbil.

Landsbyen har hverken offentlig eller privat service af betydning.

Hvis man vil styrke landsbysamfundet, er 70 boliger ikke nok til at skabe underlag for privat og offentlig service. Man skaber altså et nyt boligområde uden de faciliteter, der hører til et velfungerende bysamfund.

Det kan godt give mening at udbygge et område som Holmstrup pga. af jernbanestationen. Men hvis en sådan udbygning skal give mening, må Holmstrup udbygges til en selvberende enhed med offentlig og privat service. Dette kræver en udbygning af en helt anden størrelse.

Hvis hensynet til de landskabelige forhold i området tillader det, vil en udbygning af Holmstrup som egentlig stationsby med daginstitutioner og butikker være en interessant tanke.

Byforeningen kan ikke anbefale forslaget om 70 boliger.

Odense Havn

Generelt

Byforeningen ønsker en havn med varieret byggeri og blandede funktioner. En havn hvor der både er plads til det tætte og høje - og til leg, sport og ophold og kreativ udfoldelse.

Dette var intentionerne i de oprindelige planer for Odense Havn. Den nye kommuneplan giver imidlertid ikke mulighed for at opfylde ønsket om en varieret havn med plads til alle.

Byforeningen er ikke modstander af høje bebyggelsesprocenter og markant byggeri. Det vigtige er, at hvert enkelt område vurderes ud fra sine egne forudsætninger, og at man ikke låser mulighederne fast på forhånd.

Hvis havnen skal blive en attraktivt ny bydel, er det nødvendigt med et opgør med de grundejerinteresser, som tilsyneladende har været styrende for udviklingen siden den nye byomdannelsesplan blev implementeret i kommuneplanen i 2016.

Generelt om bebyggelsesprocenter på havnen

Høje bebyggelsesprocenter på havnen betyder manglende frihed for Odense Kommune, da de giver høje grundpriser. Høje grundpriser gør, at kommende bygherrer er nødt til at bygge højt og tæt, uanset om de ønsker det eller ej. Ellers hænger det ikke sammen. Derfor binder de Odense Kommune på en måde, der ikke er i kommunes interesse.

Når Odense Port of Lindø udbyder et område til salg, bliver prisen sat efter den maksimalt mulige udnyttelse af kommuneplanens byggemuligheder for området. Dermed har Odense Kommune frataget sig selv friheden til at planlægge for andet end en fortsættelse af de seneste års massive boligbebyggelser uden ordentlige uderum, uden plads til det skæve og uden plads til nye kreative tanker.

De nuværende rammer er således kun til gavn for grundsælgeren, som får en større indtægt. Til gengæld bliver Odense Kommune låst fast med et meget lille råderum for den kommende planlægning.

Byens Ø

Byens Ø kan illustrere problemet. Med en bebyggelsesprocent på 140, kan Byens Ø aldrig blive *byens Ø*.

Ønsker Odense Kommune fx at fastholde nogle af de populære faciliteter for sport og fritid, der foregår i øjeblikket, vil det kræve, at Odense Kommune køber arealer på Byens Ø til formålet. Grundprisen sættes som nævnt ud fra byggemuligheden. Med en byggemulighed på 140 % er det helt umuligt at købe et areal til en udnyttelse på 0%. Det vil være alt for dyrt for skatteyderne.

Odense Kommune har imidlertid kompetencen til at fastsætte bebyggelsesprocenten. Kommunen kan differentiere bebyggelsesprocenten, så den er lav – eller 0 – de steder, hvor man ønsker faciliteter til byens borgere. For andre områder bør den sættes lave end i dag, da det giver mere frihed i den fremtidige planlægning. Hvis der i fremtiden kommer et visionært projekt, som kræver en højere bebyggelsesprocent, vil det stadig kunne lade sig gøre. Det kræver blot, at et forslag til kommuneplantillæg sendes i offentlig høring og godkendes.

Tabere ved denne strategi er grundsælgere, som får en lavere pris ved grundsalg. Vinderne er alle andre! Det er et politisk spørgsmål, hvis interesser Odense Kommune vil tilgodese.

De byggemuligheder, der fastsættes i kommuneplanens rammer, bør derfor fastlægges på grundlag konkrete skitser og volumenstudier for hvert enkelt område og ud fra hvilke funktioner kommunen ønsker i det pågældende område.

Tysklandkaj

Byggemulighederne skal fastsættes ud fra ovennævnte principper for alle områder af havnen.

Der bør dog være særlig opmærksomhed på Tysklandkaj pga. af dens beliggenhed ved Åløggeskoven og det autentiske miljø omkring sejlkлубben. Indblik til Åløggeskoven skal sikres, og skalaen skal tilpasses nærheden til skoven og til sejlkлубben.

Sigtelinjer langs den øst/vest gående kanal og havnepromenaden og ved forlængelsen af Nørrevoldgade, som i den oprindelige plan sikrede visuel sammenhæng mellem havnen og Åløggeskoven, og som forsvandt med Kommuneplan 2016, skal igen sikres.

Gammelsø

Gammelsø var indtil Byomdannesplan 2.0 en del af Odense Kommunes Blå-Grønne struktur.

Set i en planmæssig sammenhæng giver det ikke mening, at den grønne sammenhæng bliver afbrudt på dette sted.

I de oprindelige planer for havneomdannelsen indgik Gammelsø som en vigtig del af havneomdannelsens friarealstruktur. Hvis havnens skal være et attraktivt område for beboere og borgere, skal området igen sikres til rekreative formål.

Som et markant træk i den Blå-Grønne struktur ville det være særligt interessant, at få genskabt dele af den tørlagte Næsbyhoved Sø, ved Gammelsø og omkring slotsbanken. Næsbyhoved Sø var engang Fyns næststørste sø på 1,65 km².

Bebyggelsesprocenter i den udvidede bymidte

Byforeningens har ovenfor redegjort for, hvorfor et opgør med de høje bebyggelsesprocenter for havnen er nødvendig.

Samtidig kan det være ønskeligt med et opgør med meget lave bebyggelsesprocenter visse steder i bymidten.

Som eksempel kan nævnet rammeområdet 2.C.2 (Føtex på Vesterbro). Føtex ligger som en flad skotøjsæske på en stor parkeringsplads midt i et byområde med sluttede gader og karrebebyggelse. Dette vigtige hjørne fremstår åbent og udflydende. Stedet kalder på randbebyggelse i 3–5 etager mod Vesterbro og Vindegade og en lidt lavere randbebyggelse mod Thorsgade og Odinsgade.

Rammerne for området fastlægger imidlertid en max bebyggelsesprocent på 40 og max højde på 1½ etage. Det svarer til boligbebyggelse i en forstad.

Hvis rammerne blev ændret, så der var mulighed for at bygge bymæssigt her, ville der være et incitament til ændre Føtex-området til et område med bymæssige kvaliteter.

Dette er blot et eksempel. Byforeningen anbefaler, at man gennemgår rammerne for bymidten med henblik på at vurdere, om de er tidssvarende og støtter op om visionerne for tætbyen.

Det meste af kommuneplanen virker som en stadfæstelse af status quo – ingen forandring - som i eksemplet med Føtex. Generelt savner vi planlægningsredskaber, som understøtter langsigtede visioner.