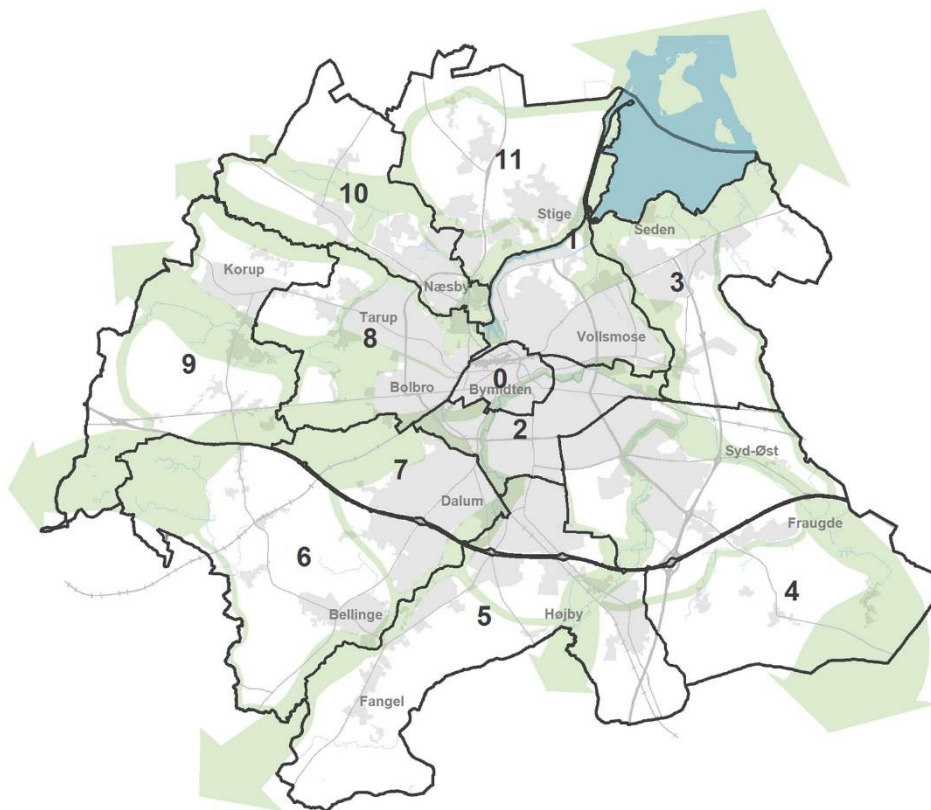


TILLÆG NR. 31

TIL KOMMUNEPLAN 2013-2025 FOR ODENSE KOMMUNE

PROMENADEBYEN / TOLDBODGADE

ÆNDRING AF KOMMUNEPLANOMRÅDE 1



SKIBHUSKVARTERET - SKIBHUSENE - VOLLSMOSE - STIGE Ø

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN?

I henhold til lov om planlægning skal der for hver kommune foreligge en kommuneplan. Denne er grundlaget for al planlægning i Odense Kommune.

Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur og retningslinier for hele kommunen, dels af rammer, der fastlægger lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

- Hovedstrukturen angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen. Herunder hører udbygningen i kommunen med boliger, arbejdspladser, trafikbetjening, serviceforsyning og rekreative områder.
- Retningslinjerne angiver administrationsgrundlaget for arealanvendelsen. Der skal udarbejdes retningslinjer for udlægning af arealer til byzoner og sommerhusområder, for beliggenheden af arealer til forskellige byformål inden for byzonen. Kommuneplanerne skal desuden indeholde retningslinjer for de emner, der tidligere indgik i regionplanerne.
- Rammerne fastlægger bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, der er en forudsætning for at begynde større bygge- og anlægsarbejder. Disse bestemmelser drejer sig især om, hvad et område må bruges til, og hvor meget og hvor højt der må bygges. Men der kan også fastsættes andre typer af bestemmelser, fx om størrelsen af friarealer og parkeringsarealer, hensyntagen til trafikstøj, bevaring af bebyggelse, detailhandel mv.

PLANPROCESSEN

Kommuneplanen gælder for 12 år, men hvert 4. år skal byrådet vedtage en planstrategi. Byrådet skal i den forbindelse træffe beslutning om kommuneplanen skal revideres, og i hvilket omfang.

HVORDAN GENNEMFØRES KOMMUNEPLANEN?

Byrådet har pligt til at sørge for, at kommuneplanen bliver gennemført. Det sker bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner. Det kan f.eks. være nødvendigt for at sikre arealer til offentlige formål (veje, institutioner m.m.).

Der skal udarbejdes lokalplan, før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men den kan godt stramme kommuneplanens rammebestemmelser, fx gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.

MINDRE ÆNDRINGER AF KOMMUNEPLANEN

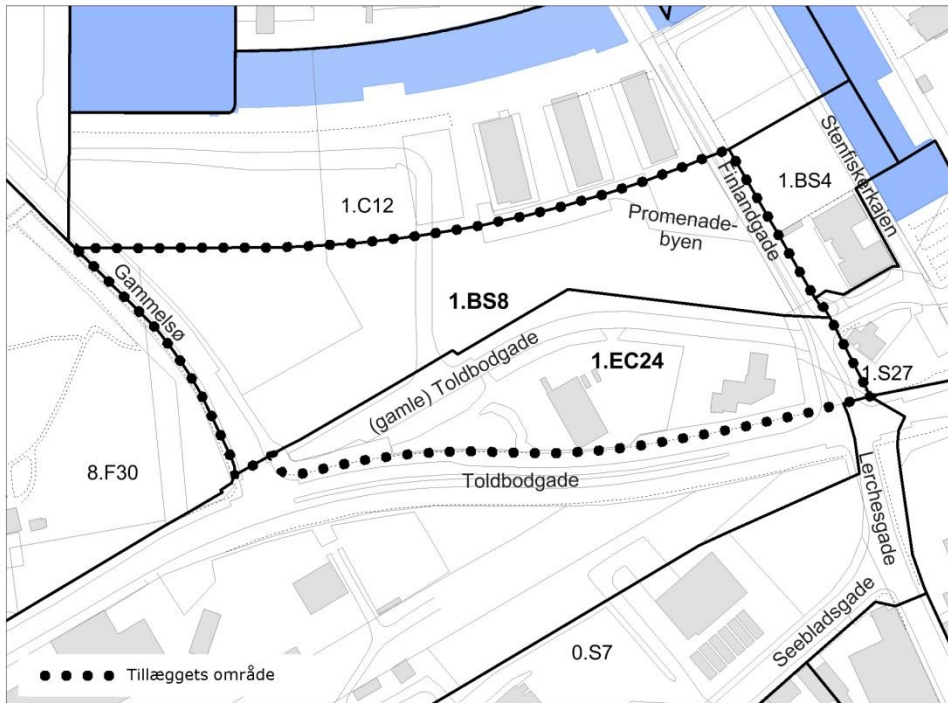
Det er muligt at foretage mindre justeringer af kommuneplanen, når der bliver udarbejdet lokalplaner for bygge- eller anlægsprojekter. Disse tillæg til den gældende kommuneplan bliver behandlet af byrådet samtidig med de nye lokalplaner.

FORORD

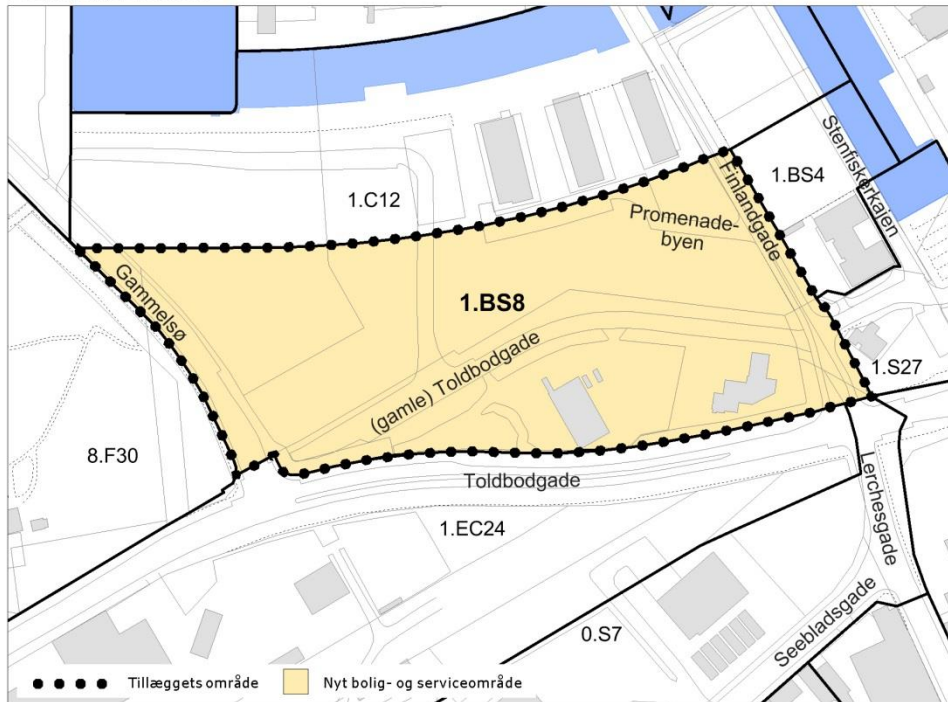
Kommuneplan 2013-25 er godkendt af byrådet den 4. december 2013.

Den nye kommuneplan er digital og kan ses på www.odense.dk/kommuneplan

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Tillægget er en ændring til Kommuneplan 2013-2025, som er vedtaget af byrådet den 4. december 2013.

BAGGRUND

By- og Kulturudvalget besluttede den 24. marts 2015 at igangsætte ny planlægning for område mellem Promenadebyens 1. etape og Toldbodgade for at muliggøre opførelse af otte nye boligblokke Promenadebyen etape 2, samt fremtidig kontor- og/ serviceerhverv langs Toldbodgade.

I 2003 udarbejdede Odense Kommune en byomdannelsesplan for Odense havn. Efterfølgende blev kommuneplanens rammer ændret i overensstemmelse med byomdannelsesplanen, så den indre havn primært består af områder udlagt til bolig og service.

Toldbodgade dannede tidligere grænsen mellem erhvervsområdet 1.EC24 og bolig/serviceområdet 1.BS8. Toldbodgade er siden omlagt og det foreslås derfor, at grænsen mellem de to områder flyttes, således at den omlagte Toldbodgade nu danner grænsen mellem områderne og hele tillæggets område bliver omfattet af bestemmelserne for rammeområde 1.BS8.

Kommuneplanens bestemmelser for 1.BS8 foreslås samtidig ændret, så der er mulighed for at opføre ny bebyggelse i max. 8 etager, som hovedprincip lavest mod sydvest (mod Toldbodgade og Gammelsø) og højest mod nordøst (mod Promenadebyens 1. etape og Finlandgade).

Indre havn er udpeget som byomdannelsesområde med 1. prioritet i kommuneplanens rækkefølgeplan. Ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede intentioner for udviklingen af Odense indre havn.

Der er gennemført forudgående høring om ændring af kommuneplanens rammer. Der er ikke indkommet bemærkninger til høringen.

MILJØVURDERING

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 939 af 3. juli 2013) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet.

Odense Kommune vurderer på baggrund af en screening af kommuneplantillægget, at planen ikke får en væsentlig påvirkning på miljøet og derfor er der ikke behov for at foretage en egentlig miljøvurdering af forslaget til kommuneplantillæg nr. 31.

Tillæggets område er del af kommuneplanens udpegning af indre havn som byomdannelsesområde. Planlægning for boliger med nærhed til bymidten og offentlig transport understøtter Odense Kommunes strategi for byfortætning og bæredygtige transportformer.

Der gives mulighed for ny bebyggelse op til 8 etagers højde. Der er undersøgt for skyggepåvirkninger i forhold til omgivende bebyggelse og der vurderes, at der ikke vil være væsentlige gener.

TILLÆGGETS BESTEMMELSER:

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN FOR OMRÅDE NR.1.BS8

OMRÅDETS ANVENDELSE

Området er udlagt til bolig og service, fx. boliger, kontorer og lettere serviceerhverv.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Der skal sikres kig fra en fremtidig bro over jernbanen mod Næsbyhoved Skov / Åløggeskoven og pejlemærker på havnen.

Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 125 m² etageareal.

BEBYGGELSESFORHOLD

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 8 etager.

Som hovedprincip skal bebyggelse være lavest mod sydvest (mod Toldbodgade og Gammelsø) og højest mod nordøst (mod Promenadebyens 1. etape og Finlandgade).

Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom eller flere ejendomme under ét: 150.

ZONESTATUS

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Forslaget vedtaget til offentliggørelse af Odense Byråd, den 19. august 2015.

Forslaget offentligt fremlagt fra 31. august til 26. oktober 2015.

Forslaget endeligt vedtaget af Odense Byråd den 27. januar 2016.