
Lokalplan nr. 1-635

Kontor- og serviceområde ved Sverigesgade



Lokalplanforslaget er udarbejdet af Odense Kommune, Byplan-
kontoret. Arbejdet er påbegyndt marts 2006 og der kan forekom-
me oplysninger, som ikke er opdateret siden.

Indhold

Om lokalplanen side 4

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 5
2. Lokalplanens område og zonestatus	side 5
3. Områdets anvendelse	side 5
4. Bevaring	side 5
5. Udstykning	side 6
6. Vej, sti og parkering	side 6
7. Bebyggelsens omfang og placering	side 6
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 6
9. Skiltning, reklamering og belysning	side 7
10. Bassin og kajanlæg	side 8
11. Ubebyggede arealer	side 8
12. Grundejerforening	side 8
13. Forudsætning for ibrugtagen	side 9
14. Varige retsvirkninger	side 9

Påtegning side 9

REDEGØRELSE

Baggrund	side 11
Indhold	side 12
Anden planlægning	side 16
Tilladelser fra andre myndigheder	side 22

Om planlægning side 25

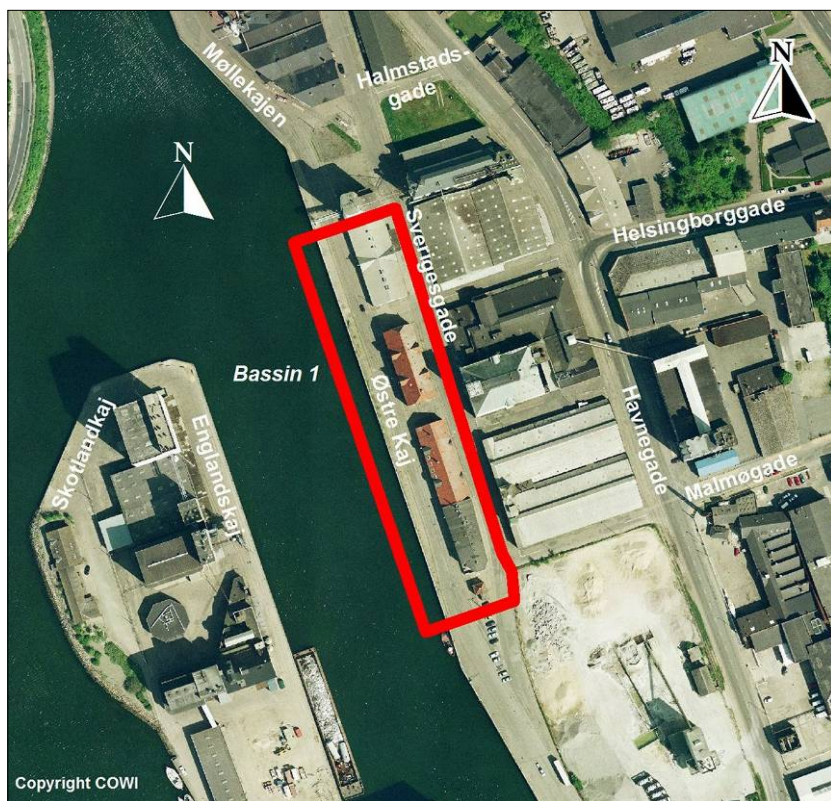
KORTBILAG vedlagt

Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at benytte området til kontor - og serviceformål, herunder især formål, som lader sig indpasse i bygningerne uden væsentlige udvendige bygningsændringer. Lokalplanen giver ikke mulighed for at indpasse boliger.

Det er et væsentligt formål med lokalplanen at sikre pakhusmiljøet omkring Sverigesgade, hvor områdets åbne karakter med pakhuse, kajarealer og belægning udgør en bevaringsværdig helhed.

Lokalplanen omfatter et område ved Sverigesgade og Østre Kaj med ejendommene Sverigesgade 2 - 8, som i dag benyttes til kontorer, laboratorium og pakhuse - og lagervirksomhed samt Østre Kaj 7 - 9, en transformer og en toiletbygning.



Oversigtskortet viser lokalplanens område

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 883 af 18/8 2004). Bestemmelserne gælder for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge planmæssigt grundlag for områdets anvendelse til kontor- og serviceformål
- at sikre pakhusmiljøet omkring Sverigesgade, hvor områdets åbne karakter med pakhuse, kajarealer og belægning udgør en bevaringsværdig helhed
- at sikre eksisterende bevaringsværdige bygninger mod nedrivning
- at sikre, at de bevaringsværdige bygningernes karakter, byggestil, proportioner og materialer fastholdes ved ombygning, vedligeholdelse og ændret anvendelse
- at sikre offentlig adgang til kajarealer uanset ejerforhold
- at sikre, at kajarealer friholdes for parkering
- at sikre bevaring af bassin og kaj anlæg langs Østre Kaj med lodrette sider i granit og granitstens kajkant
- at sikre bevaring af lokalplanområdets brostensbelægning
- at give mulighed for bevaring af andre havnerelaterede elementer, som f.eks. jernbanespor, som kan bidrage til at fortælle havne- og industrihistorien i området.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linie på kortbilaget og omfatter del af matr.nr. 6 a Nørremarken, Odense Jorder, del af vejareal (Sverigesgade og Østre Kaj), del af vand-

areal matr. nr. 59 Nørremarken, Odense Jorder samt alle delarealer, der udstykkes herfra.

- 2.2 Området ligger i byzone og landzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3. Anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til erhvervsformål. Området forbeholdes ikkeforurenende virksomheder og kontor- og servicevirksomheder, restauranter og cafeer, offentlige formål og butikker. Eksisterende virksomheder kan fortsætte som hidtil.

Butikker må kun opføres i sammenhæng med den pågældende virksomhed for salg af egne produkter og må ikke have mere end 200 m² salgsareal.

Der må ikke etableres boliger.

4. Bevaring

- 4.1 Bebyggelsen Sverigesgade 4 og 6 samt Østre Kaj 9, som er vist med særlig signatur på kortbilaget, må ikke nedrives. Bygningernes karakter, byggestil, proportioner og materialer skal fastholdes ved ombygning og vedligeholdelse jf. bestemmelserne i lokalplanens afsnit 7 og 8.

- 4.2 Områdets brostensbelægning skal bevares. Der må foretages nødvendig opretning og vedligeholdelse af belægningen samt reetablering af arealer med asfaltbelægning til brostensbelægning.

- 4.3 Østre Kajs granitsten kajkant og kaj-

anlæggets lodrette sider i granit skal bevares.

- 4.4 Østre Kajs jernbanespor skal bevares.

5. Udstykning

- 5.1 Ved udstykning af området må der ikke etableres synlige skel mellem de enkelte ejendomme.

6. Vej, sti og parkering

- 6.1 Lokalplanområdet har vejadgang fra Sverigesgade.
- 6.2 Østre Kaj udlægges til havnepromenade. Kajarealer skal have god offentlig adgang og passagemulighed.
- 6.3 Der skal udlægges 1 p-plads pr. 125 m² etageareal.
- 6.4 Parkering skal etableres inden for de på kortbilaget udlagte parkeringsarealer langs bygningernes facader mod Sverigesgade.
- 6.5 Parkeringskrav, der ikke kan opfyldes på egen grund, skal etableres i parkeringsanlæg inden for byomdannelsesområdet.
- 6.6 Der må ikke anlægges p-pladser på kajarealerne.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200 for den enkelte ejendom eller for flere ejendomme under ét.
- 7.2 Ved genopførelse efter brand skal den bevaringsværdige bebyggelse genopføres efter originale tegninger og i originale materialer. Øvrig bebyggelse kan genopføres på eksisterende fundament og med samme bygningsvolumen som den eksisterende bebyggelse.

- 7.3 Der må ikke udføres tilbygninger af nogen art på bebyggelsen inden for lokalplanområdet. Eventuelle vindfang eller anden funktionel begrundet ombygning af bebyggelsen skal udføres inden for den eksisterende bygningsvolumen.

- 7.4 Der kan etableres udvendige trapper og ramper til bygningerne Sverigesgade 4 og 6. Trapper og ramper skal udføres ved eksisterende døre/indgangspartier eller alternativt i forbindelse med nye murhuller, placeret symmetrisk i facaden.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdig bebyggelse

- 8.1 Bygningerne skal holdes i blank mur.
- 8.2 Udvendige trapper og ramper skal udføres i granit eller lignende materiale, der er tilpasset bygningens og udearealernes oprindelige materialer og udtryk.
- 8.3 Oprindelige porte, døre, vinduer og bygningsdele som formsten, murankre m.v. bør repareres og bevares, hvis det er muligt.
- 8.4 Nye døre, vinduer og andre bygningsdele skal udformes i overensstemmelse med de oprindelige bygningsdele med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farver. Der kan etableres nye døre eller vinduer i alle eksisterende dør- og vindueshuller.
- 8.5 Der kan etableres nye vindueshuller til lysindfald i facaderne på bygningerne Sverigesgade 4 og 6 og Østre Kaj 9 efter nedenstående retningslinier.

Sverigesgade 4: Der kan etableres vindueshuller i facaden. Vindueshul-

ler skal tage udgangspunkt i eksisterende huller og placeres symmetrisk i facaden.

Nye facadeåbninger skal placeres og dimensioneres i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske og konstruktive principper. Åbningen må i princippet ikke udgøre mere end 1/4 af murfladen, således at bygningens ”tunge” og solide karakter fastholdes.

Sverigesgade 6: Der kan etableres nye vindueshuller, under forudsætning af, at der fastholdes symmetri i facader og gavle. De to eksisterende portåbninger mod Østre Kaj kan ændres til vindueshuller.

Østre Kaj 9: Der kan etableres nye vindueshuller inden for de eksisterende nicher/blændinger.

- 8.6 Tage skal ved omlægning have samme hældning som det oprindelige. Tagbeklædningen skal være håndstrøgne vingetegl i samme størrelse, som på det eksisterende tag. Tagstenene må ikke være glaserede eller på anden måde fremstå med blank overflade.
- 8.7 Nye lysåbninger i taget i Sverigesgade 4 og Sverigesgade 6 må kun etableres som pultkviste, placeret regelmæssigt på tagfladen med vinduesrytmen symmetrisk i forhold til facadernes vinduer.
- 8.8 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller kobber.

Øvrig bebyggelse

- 8.10 Sverigesgade 2 og 8 skal så vidt muligt bevare karakteren af henholdsvis kontor- og pakhusbebyggelse.
- 8.11 Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Overfladebehandlede

facader skal holdes i hvide eller lyse grå nuancer.

- 8.12 Taghældningen på Sverigesgade 2 kan tillades ændret til samme hældning som naboejendommen Sverigesgade 4.
- 8.13 Tagbeklædningen må ikke fremstå med blank eller reflekterende overflade.

9. Skiltning reklamering og belysning

- 9.1 Al skiltning skal tilpasses bygningens og nabobygningens arkitektur med hensyn til dimensioner, materialer, farver, belysning og design, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- 9.2 Skiltning må kun finde sted med baggrund i et firmas tilstedeværelse på den pågældende ejendom. Skiltning for mærkevarer og enkeltprodukter skal underordnes den øvrige skiltning.
- 9.3 Det enkelte firma må kun skilte med maksimalt ét navn/logo pr bygningside. Hvor flere firmaer er lokaliseret i samme bygning, skal facadeskiltningen samordnes.
- 9.4 Skiltning over stueplan skal have relation til den aktuelle etages funktion. Skiltning over stueplan skal udføres afdæmpet og diskret, f.eks. med løse bogstaver bag ruden.
- 9.5 Eventuelle udhængskilte skal placeres min. 2,3 m over fortovsniveau. Fremspringet fra facaden må max være 80 cm og skiltet skal holde sig indenfor en afstand af 1 m fra kant mod kørebane. Såvel udhængsskilte som facadeskilte skal være under 15 cm's tykkelse.
- 9.6 Der må ikke skiltes på skorstenene eller øvrige sekundære bygningsdele.

- 9.7 Standerskilte, skiltepyloner, billboards, reklamestandere, flagstænger signboards, elektroniske lystavler, megavisionsskærme og lignende må ikke opsættes.

Der kan dog gives en særlig tilladelse til ovennævnte, når det vurderes, at skiltningen er udformet i respekt for såvel den ejendom, den placeres på, som omgivelserne.

- 9.8 Al belysning skal tilpasses facadens arkitektur og områdets karakter. Ved belysning af skilte med spots skal der anvendes armaturer, udført i farver og materialer, der er neutrale i forhold til facaden.

Lyskilden skal holdes i hvide nuancer. Lysskilte med gennemskinnelig skilteplade skal udføres med lyse bogstaver eller logo på mørk baggrund.

Lyskilder med løbende eller blinkende effekt må ikke etableres.

Laserlys eller andet lys projiceret på fortov, kørebane, bygninger, vand-spejl eller himmel må kun benyttes i forbindelse med enkeltarrangementer af kortere varighed.

Facadebelysning kan efter byrådets skøn tillades på områdets pejlemærker.

Belysning af veje, stier, pladser, promenader og anden rumlig belysning af udearealer skal generelt have en hvid lyskilde og lyskilden skal have en god farvegengivelse på min Ra80. Lyskilden skal afskærmes og må ikke blænde. Lyspunkthøjden bør afpasses områdets særlige karakter og fodgængerens skala.

Belysningsarmaturer og ophæng skal være af høj kvalitet og give et bymæssigt signal og skal i princippet udføres i samme standard og kvalitet,

som den belysning, Odense Kommune har etableret i området mellem bassin 1 og 2.

10. Bassin og kajlæg

- 10.1 Kajanlægget skal bevares med lodrette sider i granit og med granit hammerhoved.

11. Ubebyggede arealer

- 11.1 De ubebyggede arealer skal bevare deres åbne karakter. Der må ikke hegnes mellem ejendommene.

- 11.2 På Østre Kaj kan tillades udendørs servering og lignende publikumsorienterede aktiviteter efter Odense Kommunes anvisninger og de til enhver tid gældende regulativer for anvendelse af offentligt tilgængelige vejarealer. Der skal sikres god offentlig adgang og passagemulighed.

Eventuel tilladelse til udendørs servering mv skal indhentes hos grundejeren.

- 11.3 Langs bygningernes facader mod Østre Kaj kan der tillades etableret en ikke permanent lav afskærmning i forbindelse arealernes brug til udeservering, opholdsareal til erhvervenes ansatte eller anden funktionsbestemt anvendelse for den enkelte bygning.

12. Grundejerforening

- 12.1 Alle fremtidige ejere af ejendomme og bygninger er pligtige til at være medlem af en grundejerforening for lokalplanens område.

Grundejerforeningen har pligt til at varetage fælles interesser fx etablering og drift af fælles friarealer, veje og stier, belysning, parkeringsanlæg, havnebassiner, bolværker og promenader og administration af ordensreg-

lement for skibe med liggeplads i området m.v.

13. Forudsætninger for ibrugtagen

- 13.1 Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er foretaget tilslutning til Odense kommunale Fjernvarmeforsyning.
- 13.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før udearealer og projektafledte parkeringspladser er etableret.
- 13.3 Der skal til enhver tid foreligge dokumentation for at miljøforholdene med hensyn til støj, støv og lugt kan overholdes på grundlag af de aftaler om handlingsplaner som indgås med virksomhederne eller de påbud, som udstedes overfor virksomhederne.
- 13.4 Ved mindst en af facaderne og på de primære udendørs opholdsarealer skal det sikres, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger den udendørs støjgrænse på 60 dB(A).
- 13.5 Der skal foreligge dokumentation for, at det indendørs støjniveau i kontorlokaler ikke overstiger 35 dB(A) inden bygningernes ibrugtagning.

14. Varige retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Bebyggelse/anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hid-

til. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Servitutter og lokalplaner

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse

Odense Byråd, den 17. januar 2007

Vedtaget endeligt.

Odense Byråd, den 6. juni 2007

Jan Boye / Leif Hansen
Borgmester / Adm. chef

Lokalplanens retsvirkninger trådt i kraft ved annoncering den 10. juli 2007.

BESTEMMELSER

Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie
ophævet af Miljøcenter Odense den 16. juli
2007 og annonceret den 26. juli 2007.

Anmelder:
By- og Kulturforvaltningen
Kultur, Plan og Byg
Byplan
Nørregade 36-38
5000 Odense C
Tlf. 66 13 13 72

Foranstående lokalplan nr. 1-635 Kontor-
og serviceområde ved Sverigesgade begæ-
res i medfør af § 31 i planloven tinglyst på
matr.nr. 6a Nørremarken, Odense Jorder og
vandareal 59 Nørremarken, Odense Jorder.

Byplan, den 6. september 2007

Henrik Lumholdt
Afdelingsleder

Tinglyst 10. september 2007

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold og lokalplanens forhold til anden planlægning .

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet er i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning udlagt til kontor - og serviceområde.

Ejeren af ejendommen Sverigesgade 6 har fremsendt et forslag til renovering af pakhuset med ønske om anvendelse af ejendommen til liberale erhverv, café, galleri o. lign.

Lokalplanlægningen er igangsat på baggrund af denne ansøgning samt Odense Kommunes målsætning for omdannelsen af den indre havn. Målsætningen for denne byomdannelse fremgår af Kommune- og Miljøplan 2004 - 2016 og Byomdannelsesplan for Odense Havn.

Byomdannelsesplanen

Det er blandt andet et væsentligt formål i byomdannelsesplanen at sikre bevaringsværdige bygninger mod nedrivning og at skabe et varieret og levende bykvarter i den

indre havn. Nærværende lokalplan dækker en mindre del af byomdannelsesplanens område H, hvor byomdannelsesplanen lægger op til at sikre det bevaringsværdige pakhusmiljø omkring Sverigesgade og Havnegade gennem en bevarende lokalplanlægning. Den øvrige del af område H vil først blive lokalplanlagt ved igangsætning af byomdannelsesplanens 2. etape.

Miljøforhold

Odense Kommune har gennemført en undersøgelse af de omkringliggende virksomheders miljøpåvirkning af lokalplanområdet, som skal sikre, at miljøkonflikter undgås ved lokalplanens realisering. Miljøredogørelsen fremgår af afsnittet Miljøforhold på side 18.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område ved Sverigesgade og Østre Kaj med ejendommene Sverigesgade 2 - 8, som i dag benyttes til



kontorer, laboratorium og pakhus - og lagervirksomhed samt Østre Kaj 7 - 9, en transformer og en toiletbygning. Lokalplanområdet er på ca. 10.000 m² inklusiv vandareal.

Lokalplanområdet og dets umiddelbare omgivelser, dvs. Østre Kaj 7-9, Sverigesgade 2-16 og Havnegade 16-25, er hovedsageligt bebygget i perioden 1914-1930 og rummer flere af havnens mest bevaringsværdige bygninger inden for et lille område. Bygningerne ligger ud til bassin 1 fra 1885, der fordoblede havnens kapacitet. I de følgende årtier blev den østre kaj primært brugt til kornopbevaring og -handel en funktion, der har holdt sig frem til årtusindskiftet.

Mange af kajens oprindelige bygninger blev flammernes bytte ved den store havnebrand, der hærgede området i juli 1925. De fleste af området bygninger stammer fra den korte genopbygningsperiode fra 1925-30 og rummer derfor et meget homogent

historisk bygningsmiljø.

I Sverigesgade findes nogle af havnens perler bl.a. Odense Nye Silopakhus, Sverigesgade 5, med sin særlige arkitektur og Sverigesgade 4, som er opført af samme ejer, så materialer, farver og arkitektur går igen, Det tårnbesatte dobbeltpakhus, Sverigesgade 3/Havnegade 16, samt odensearkitekten Niels Jacobsens karakteristiske røde pakhud til havnekajen, Sverigesgade 6.

Med til området miljøskabende elementer hører brostensbelægningen, kajmure og hammer af granit samt jernbanespor og for-tøjningskroge.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål.

Der må ikke etableres boliger.



Lokalplanområdet set fra Englandskaj i aftenstemning, der giver et indtryk af pakhusmiljøet langs Østre Kaj. Forrest th. ses Sverigesgade 4 og tv. Sverigesgade 6. Imellem de to bygninger ses Odense Ny Silopakhus.

Området forbeholdes ikke-forurenende virksomheder og kontor- og servicevirksomheder, restauranter og cafeer, offentlige formål og butikker. Eksisterende virksomheder kan fortsætte som hidtil.

Området er egnet til virksomheder, som lader sig indpasse i de bevaringsværdige bygninger uden væsentlige udvendige bygningsændringer.

Butikker må kun opføres i sammenhæng med den pågældende virksomhed for salg af egne produkter og må ikke have mere end 200 m² salgsareal.

Bevaring

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bevaring af pakhusmiljøet mellem Sverigesgade og Østre Kaj, hvor områdets åbne karakter med pakhuse, kajarealer og belægning udgør en bevaringsværdig helhed.

De bevaringsværdige bygninger er registreret i Kommuneatlas Odense. Sverigesgade 2 og 8 har middel bevaringsværdi jf. Kommuneatlasen. Sverigesgade 4 og 6 og Østre Kaj 9 er registreret som bevaringsværdige med høj bevaringsværdi og er desuden optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige, hvorfor lokalplanen indeholder særlige bestemmelser om disse 3 bygninger.



Østre Kaj 7-9 set fra Sverigesgade mod vest.



Bygningsdetaljer Østre Kaj 9

Østre Kaj 9 er en transformerstation opført i 1929 i røde teglsten med pyramideformet tag. Bygningen er et fint eksempel på den slags funktionelle småbygninger, der kendetegner en industrihavn. Huset kan fortsat bruges som transformerstation. Det kan også nemt ombygges til kiosk eller lignende.

Sverigesgade 4 er et pakhus opført 1925 sammen med Odense Ny Silopakhus (Sverigesgade 5) i samme slags mursten og med samme ornamentering. Huset indgår i en arkitektonisk, stilmæssig og funktionel enhed med silopakhuset. Pakhuset, der er til kornopbevaring, fortæller sammen med de omkringliggende pakhuse og siloer om korn- og foderstoffernes store betydning for denne del af østre havnekaj. Bygningen er let genkendelig som et pakhus med det tunge udtryk og de lukkede facader. Det vil ødelægge bygningens karakter, hvis der laves store brud i facaden. En funktion, der ikke kræver meget dagslys vil derfor være



Sverigesgade 4 set fra Engelskaj mod øst.

REDEGØRELSE

ideel. Bygningen kan også ombygges til kontor, dette kan lade sig gøre uden at ødelægge facaderne.

Sverigesgade 6 blev opført i 1921 for Fyens Andels- og Foderstofforening. Pakhuset er tegnet af den kendte Odense arkitekt Niels Jakobsen. Huset blev ødelagt ved havnebranden i 1925, men opbygget efter de samme tegninger kort tid efter. Bygning-



Sverigesgade 6 set fra Sverigesgade mod sydvest



Sverigesgade 6 set fra Englandskaj



Sverigesgade 6 set fra Englandskaj. Historisk billede fra før branden i 1925.



Døre og muredetaljer i Sverigesgade 6. Flot eksempel på muret stik (kurvehanksbue)

gen fremstår klart som et pakhuis og virker dermed som et anker for den historiske fortælling om området og havnen. Bygningen fremtræder i dag meget original.

Bygningen har en attraktiv beliggenhed tæt på Østre Kaj og er meget synlig både fra indsejlingen til havnen og fra Sverigesgade. Det velbevarede ydre samt det interessante samspil mellem en kendt Odense-arkitekt og en bygning med en funktionsorienteret, industriel anvendelse gør, at pakhuset hører til blandt havnens kulturhistorisk set mest vigtige og bevaringsværdige bygninger.

Bygningen er af høj æstetisk værdi og kan med fordel anvendes til kontor, liberale erhverv, restauration, udstilling eller andre kulturelle formål.

Ifølge lokalplanen må disse bevaringsværdige huse ikke nedrives, og der er fastsat bevarende bestemmelser for bygningernes



Sverigesgade 2 set fra Englandskaj



Sverigesgade 8 set fra Østre Kaj mod syd

ombygning og vedligeholdelse med henblik på at fastholde bygningernes oprindelige arkitektoniske udformning og karakter.

De øvrige bygninger er ikke bevaringsværdige i samme omfang, men helheden af pakhusmiljøet er vigtig at bevare. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at disse bygninger ikke må udvides men kun ombygges inden for den eksisterende bygningsafgrænsning og det eksisterende bygningsvolumen.

Af samme årsag er inden for det samlede lokalplanområde fastsat ensartede bestemmelser om udearealernes anvendelse, karakter og brug af materialer.

Det betyder f. eks., at den eksisterende brostensbelægning, også omkring soklen på de enkelte bygninger, skal bevares.

Østre Kajs granitstens kaj anlæg og andre havnerelaterede elementer på Østre Kaj som f. eks. jernbanespor og fortøjningsankre skal ligeledes bevares.

Lokalplanen sikrer desuden offentlig adgang til kajarealer uanset ejerforhold.

Parkering skal etableres langs bygningernes facader mod Sverigesgade. Der må ikke anlægges parkeringspladser på kajarealerne.

Billederne th. viser detaljer i kajmur, belægning og murværk



Anden planlægning

Kommuneplan

I kommuneplanen er lokalplanområdet en del af byomdannelsesområdet og udpeget efter planlovens §11 stk. 5 nr. 4. Der er for byomdannelsesområdet udarbejdet en Byomdannelsesplan, der er tiltrådt af byrådet i 2003. Visionerne og hovedprincipperne herfra er indarbejdet i Kommune- og Miljøplanen 2004-2016.

I kommuneplanens rammedel er lokalplanen beliggende i område 1. EC25, der er en del af 1. etape i byomdannelsesplanen og udlagt til ikke forurenende virksomheder og kontor- og serviceformål. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller for flere ejendomme under ét må maksimalt udgøre 200. Bebyggelsen må opføres i 3 etager plus udnyttet tagetage.

Endvidere beskriver rammedelen, at når byomdannelsesplanens 2. etape påbegyndes, kan en placering af mere miljøfølsomme funktioner, herunder boliger og hoteller etableres, såfremt en undersøgelse af de miljømæssige forhold taler herfor.

Bygninger, der er angivet med høj bevaringsværdi på strukturdelen kort, må ikke nedrives uden byrådets tilladelse. Bygninger, der er angivet med middelhøj bevaringsværdi, skal så vidt muligt bevares.

Der skal udlægges 1 p-plads pr. 125 m² etageareal. Parkering på terræn må kun anlægges som mindre parkeringsarealer, der efter byrådets skøn ikke virker dominerende i området. Parkeringskrav, der ikke kan opfyldes på egen grund, skal etableres i parkeringsanlæg indenfor byomdannelsesområdet. Der må ikke anlægges p-pladser på kajarealerne.

Der kan ikke ske yderligere udnyttelse/bebyggelse af Odense Havn, før kloakering af det pågældende rammeområde er afslut-

tet.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet er jfr. §17 omfattet af Naturbeskyttelseslovens generelle skovbeskyttelseslinie på 300 m (fra Næsbyhovedskoven). Ifølge lovens § 65 stk. 5 kan byrådet i byzone meddele dispensation herfra.

Lokalplanområdet er bebygget før 1. januar 1968 og anvendes til havneformål og erhvervsbebyggelse. I forbindelse med lokalplanprocessen vil Odense Kommune søge om ophævelse af skovbyggelinien ved Skov- og Naturstyrelsen.

Trafikforhold

Byomdannelsesområdet betjenes i dag af de overordnede veje : Buchwaldsgade/Toldbodgade, Tolderlundsvej, Havnegade og Gammelsø.

Der foreligger trafiktal for disse i 2005 og ligeledes i 2015. For 2015 foreligger der tal for henholdsvis med 1) havneudbygning og uden kanalforbindelse og med 2) havneudbygning og med kanalforbindelse.

Der er simuleret en række trafiksituationer i området omkring Odense Indre Havn for at finde den mest hensigtsmæssige styring af trafikstrømmene.

Tabellen på næste side viser, at anlæg af kanalforbindelsen vil give bydelen en acceptabel trafikmængde og afvikling. Uden denne forbindelse vil trafikmængden give bydelen store miljøproblemer.

Gadestrækning	2005	2015	2015
		Med udbygning Uden kanalforb.	Med udbygning Med kanalforb.
Buchwaldsgade / Toldbodgade	21.500	26.200	17.700
Gammelsø	15.500	18.200	10.700
Havnegade syd	9.300	13.600	9.600
Tolderlundsvej	4.900	5.900	4.000

HVDT (hverdagsdøgntrafik). Større veje

Sverigesgade

Der foreligger ikke trafiktal for Sverigesgade og de nærliggende mindre tværveje som Malmøgade og Østre Kaj m.v.

På grundlag af ovenfor nævnte trafikmodel er foretaget et skøn over trafikmængder og lastbilandel på Sverigesgade.

Det skønnes, at årsdøgntrafikken på Sverigesgade syd og nord ligger mellem 400 og 300 enheder.

Generelt skønnes lastbilprocenten til ca. 8, men for Sverigesgade, der er domineret af tung trafik, sættes den til 15 %.

Odense Brandvæsen oplyser, at man bruger Sverigesgade som gennemfartsvej ved udrykninger.

Kollektiv trafik

Buslinie 11-12 kører ad Skibhusvej med halv times drift alle dage.

Buslinie 61-62 kører af Ejlskovsgade/Næsbyvej med 20 minutters drift.

Servicebus kører ad Skibhusvej/Baumgar-

tensvej/Tolderlundsvej/Windelsvej/Sprogøvej med én times drift i dagtimerne.

Regionalbusser kører ad Kochsgade (Mange forskellige ruter og høj intensitet).

Når kollektivtrafikken pr. 1. januar 2007 overgår til den regionale myndighed, kan der forventes væsentlige ændringer i rutetettet i hele byen.

Eksisterende lokalplaner

Udbygningen af den indre havn foregår på grundlag af byomdannelsesplanen og kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Til dato har Odense Byråd vedtaget 3 lokalplaner for områderne sydvest for nærværende lokalplanområde. Alle tre lokalplanområder er under udbygning med bolig- og servicebebyggelse.

Det drejer sig om lokalplan 1-586 og lokalplan 1-606, som dækker den inderste del af indre havn omkring bassin 1 og 2 samt lokalplan 1-653, der udlægger et stort område ved Finlandgade til bolig- og serviceformål og grønt område.

Teknisk forsyning

Elforsyningen varetages af Odense Energi A/S.

Bygningen Østre Kaj 9 rummer en transformatorstation. Odense Energi A/S oplyser, at den betjener områdets virksomheder. Ønskes stationen flyttet skal dette bekostes af rekvirenten

Vandforsyningen varetages af Odense Vandselskab A/S.

Fjernvarmeforsyningen varetages af Fjernvarmefyn A/S.

Miljøforhold

Virksomhedsstøj

Odense Kommune fik i forbindelse med udarbejdelse af byomdannelsesplanen i 2003 udviklet en EDB model for virksomhedsstøj (Sound Plan programmet). Modellen tager højde for terrænforhold, herunder afskærmninger fra bygninger og landskabselementer. I modellen indlægges den enkelte virksomheds støjkloder og driftsmønstre til brug for vurdering af virksomhedsstøjniveauet inden for de enkelte lokalplanområder.

Modellen viser, hvor der kan opstå konflikter mellem virksomheden og de fremtidige mere følsomme arealanvendelser.

Modellen har tidligere været anvendt ved udarbejdelse af lokalplan 1-606 og 1-653 for de indre dele i havneområdet.

Miljøcenter Fyn-Trekantområdet I/S har med Sound Plan programmet til denne lokalplan belyst de støjmæssige konflikter i forhold til de nærliggende havnevirksomheder ved anvendelse af lokalplanområdet til servicebebyggelse (EC område). Endvidere er angivet omfanget af konflikterne, hvis lokalplanområdet senere overgik til blandet boligformål (BS-område). Endelig er vurderet eventuelt øvrige konflikter som støv og lugt mellem følsom anvendelse og virksomheder.

Miljøcenter Fyn-Trekantområdet har fremsendt rapport dateret den 21.marts 2006 om støj og rapport af 23. marts 2006 om lugt til byplankontoret. Ifølge de to rapporter vil i alt 8 virksomheder kunne blive stillet over for skærpede støj- eller lugtkrav på grund af lokalplanområdets ændrede anvendelse til kontor- og serviceområde (alle 8 virksomheder kan møde skærpede støjkrav, mens det skønnes at kun én af de 8 virksomheder risikerer at møde skærpede lugtkrav).

Støjrapporten indeholder bilag 2-9 hvor de i

alt 8 virksomheders støjforhold detaljeret belyses enkeltvis. I disse bilag er der fremsat konkrete forslag til, hvordan de enkelte virksomheder kan reducere støjen. Hensigten med forslagene er at give et indtryk af, hvad den ændrede brug af lokalplanområdet kan komme til at betyde for virksomheden.

Repræsentanter fra Byplankontoret og miljøcentret afholdt i perioden 20. april til 8. juni 2006 møde med de 8 virksomheder. Sammen med en kort byplanmæssig redegørelse var virksomhedsstøjkortlægningen udsendt til de 8 virksomheder med henblik på at drøfte oplægget i et møde.

I møderne er den enkelte virksomheds støjkloder og aktivitetsniveau gennemgået og evt. uklarheder og uenigheder afdækket. Mulighed for dæmpning af støjkloderne og alternativt driftsændringer er drøftet for både situationen serviceområde 55/55/- dB(A) for dag/aften og blandet bolig/erhverv 55/45/45/40 dB(A) for dag/sen weekend/aften/nat med henblik på at vurdere konsekvenserne for virksomheden.

Nogle af virksomhederne er under møderne kommet med rettelser til beregningsforudsætningerne og med indvendinger mod de fremsatte dæmpningsforslag. Rettelserne og indvendingerne har givet anledning til nye beregninger og en ny støjrapport (dateret 21. juni 2006), hvori relevante bilag er revideret. Den reviderede støjrapport er udsendt til virksomhederne.

Virksomhedernes kommentarer fremgår desuden af referaterne fra møderne. Referaterne er skrevet af kommunen og ligeledes udsendt til mødedeltagerne.

De 8 virksomheder er følgende:

- Odense Savværk A/S Gøteborggade 12-16,
- Østsjælland Andel, Fyn A/S, Sverigesgade 9-11,
- FAF, Havnegade 16-20 og 19 F,

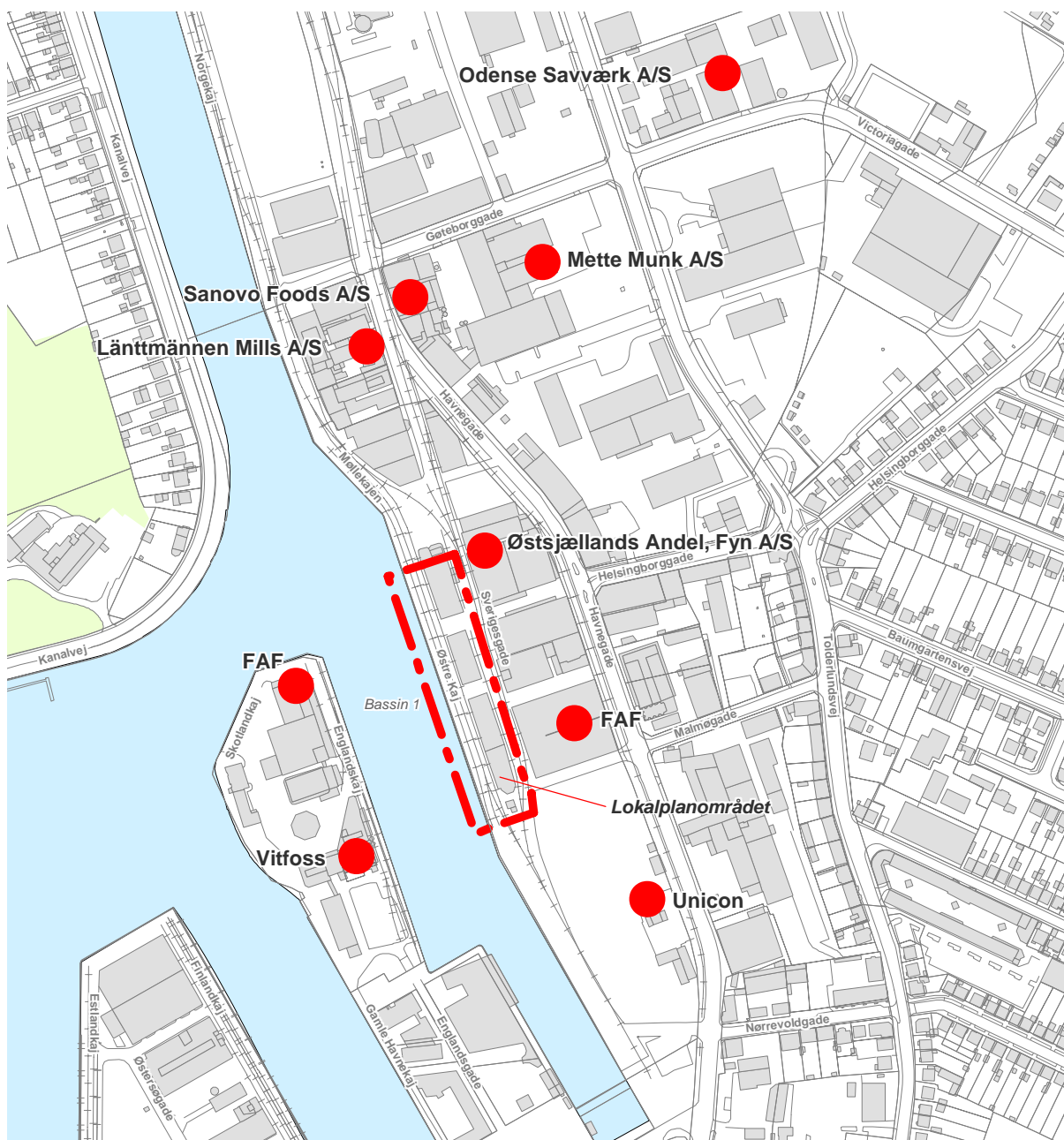
- FAF, Englishskaj 12,
- Unicon, Havnegade 12.14,
- Vitfoss, Englishskaj 6,
- Sanovo Foods A/S, Havnegade 33-36 og
- Ceralia A/S (nu Länntmännen Mills A/S), Havnegade 32.

For at nå ned på Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for service og let kontor på 55,55, - dB(A) skal der foretages følgende:

Odense Savværk A/S Gøteborggade 12-16
Ingen dæmpning, da støjgrænserne ikke forventes overskredet.

Østsjælland's Andel, Fyn A/S, Sverigesgade 9-11
Støjbidraget skal reduceres med op til ca. 17 dB(A).

Det kan ifølge miljøcentrets beregninger for eksempel gennemføres ved at 11-13 støjkil-



Kortbilaget viser placeringen af de virksomheder, der er omfattet af kommunens støjkortlægning m.v.

der dæmpes. Driftstiderne kan forblive uændrede.

FAF, Havnegade 16-20 og 19F

Støjbidraget skal muligvis reduceres med ca. 4 dB(A) (overskridelse af støjgrænserne er dog ikke påvist med sikkerhed).

Det kan ifølge miljøcentrets beregninger for eksempel gennemføres ved at kun at benytte forholdsvis støjsvage gaffeltrucks (Lw højst 100 dB(A)). Driftstiderne kan forblive uændrede.

FAF, Engelskaj 8-12

Virksomheden skal næppe reducere støjen, da der ikke er påvist og næppe vil kunne påvises en overskridelse af støjgrænserne.

Unicon, Havnegade 12 -14

Ingen dæmpning, da støjgrænserne ikke forventes overskredet.

Vitfoss, Engelskaj 6

Støjbidraget skal reduceres med op til ca. 6 dB(A).

Ifølge miljøcentret kan dette for eksempel gøres ved at udskifte en enkelt støjkilde.

Sanovo Foods A/S, Havnegade 33-36

Ingen dæmpning, da støjgrænserne ikke forventes overskredet.

Läntmännen Mills A/S, Havnegade 32

Ingen dæmpning, da støjgrænserne ikke overskrides.

I forbindelse med ovennævnte virksomhedsstøjkortlægning har Odense Kommune samtidigt vurderet omfanget af konflikterne, hvis lokalplanområdet senere overgik til blandet boligformål (BS-område). Dette forudsætter dog, at der udarbejdes en ny lokalplan, der tillader indretning af boliger, hvilket ikke påregnes at blive aktuel før an-

den etape af byomdannelsesplanen iværksættes om tidligst 5 til 10 år.

Såfremt der senere udarbejdes ny lokalplan, hvor der kan indrettes boliger og erhverv, skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på 55, 45, 40 dB(A) overholdes.

Resultatet af denne vurdering fremgår ligeledes af de af Miljøcenter Fyn– Trekantområdet udarbejdede rapporter af henholdsvis 21. marts 2006 om støj og af 23. marts 2006 om lugt.

Sammenfattende kan konkluderes, at hvis lokalplanområdet udnyttes til boligformål vil det medføre betydelige konsekvenser for virksomhederne i området så som begrænsning af virksomhedernes driftsmuligheder i aften og natperioden.

De bagvedliggende bilag for begge anvendelser findes hos Odense Kommune og Miljøcenter Fyn -Trekantområdet I/S.

Lugtgener i området

Miljøcenter har for Odense Kommune undersøgt om der er risiko for lugtgener i området med lokalplan 1-635.

I forhold til de to anvendelsesformål: 1) Kontor- og serviceformål og 2) Blandet bolig- og erhvervsformål kan anvendes henholdsvis følgende grænseværdier for en virksomheds bidrag til lugtimmissionen:

I industriområder: 10 LE/m³ og

Ved beboelser: 5 LE/m³.

Miljøcenter anbefaler at man såvel ved boligformål, men også ved kontor- og serviceformål lægger sig på 5 LE/m³.

I gennemgangen vurderes der er to virksomheder der her kan komme på tale - Sanovo Foods A/S og Mette Munk A/S med en lugtpåvirkning over grænseværdierne. Mette Munk A/S vil kunne påføre lokal-

planområdet et lugtbidrag større end 10 LE/m³. Sanovo Foods A/S vil sandsynligvis kun påføre lokalplanområdet lugtbidrag, der er større end 5 LE/m³.

Virksomhedernes modtagelse af materialet

Ved præsentationen af oplægget til lokalplanen og den tilhørende miljømæssige gennemgang blev kommunens oplæg og forslag af den overvejende del af virksomhederne modtaget positivt. Dog blev der i et enkelt møde givet udtryk for at byomdannelsen nu gik ”meget tæt på”, og at man nu både på kort og lang sigt kan se, at forholdene kan blive for komplicerede såvel støj- mæssigt som trafikmæssigt. Derfor vil man som et signal til dette formentlig komme med en indsigelse til lokalplanen.

Opfølgning af lokalplanen i forhold til virksomhederne

Lokalplanudarbejdelse

I forbindelse med processen omkring udarbejdelsen af lokalplanen er der taget kontakt til virksomhederne for at få belyst deres aktivitetsniveau, deres støj- lugt-, luft og støv emissioner.

I forhold til den aktuelle lokalplan og de planlagte følsomme aktiviteter heri, er beskrevet hvorledes virksomhederne i de kommende år skal tilpasse deres aktivitetsniveau, støj-, lugt-, luft og støvemissioner. Dette er sket i en dialog med virksomheden. I lokalplanens redegørelsesdel vil dette være beskrevet. Desuden ligger detaljeret dokumentation for hele forløbet hos kommunen og hos virksomhederne.

Sikring af opfølgning og myndighedsreaktion

Der arbejdes for tiden på at få etableret en formel rutine med hensyn til varslings- og myndighedsreaktion overfor virksomhederne i byomdannelsesområdet.

Det vil komme til at indeholde følgende rutiner:

- Registrering sker, når der godkendes lokalplaner med følsomme anvendelser i forhold til virksomhederne.
- Registrering sker, når følsomme anvendelser (bolig, institution) ibrugtages.
- Kommunens Miljøkontrol checker med jævne mellemrum, at der er fulgt op på kravet til reduktion af emissionerne jfr. ovenfor. Der tages kontakt til virksomhederne med henblik på forhandling, eventuelt påbud efter miljøbeskyttelseslovens §§ 41, 42 og 72.
- Klagesagbehandling fra relevante klager i omdannelsesområdet.

Trafikstøj

På grundlag af de skønnede trafiktal for Sverigesgade nord og syd jfr. foranstående afsnit om trafik er støjen ved østfacaden mod Sverigesgade beregnet.

Der er forudsat en ÅDT (årsdøgntrafik) på 300 og en lastbilprocent på 15. Hastigheden sættes til 40 eller 50 km/t.

Ved 40 km/t er støjen ved facaden 53 dB (A) og ved 50 km/t er støjen ved østfacaden 54 dB(A).

De vejledende udendørs niveauer for boliger og kontorer er henholdsvis 55 og 60 dB (A). Der er således ikke problemer med at overholde de vejledende støjgrænser.

Det forventes at bygningskonstruktionen dæmper 30 dB(A).

Skydebanestøj

Skydebanen på Kanalvej har en miljøgodkendelse dateret den 3. juli 1996. Skydebanen består af to baner: en salonriffelbane med en skudretning mod nordvest (315°) og en riffelbane med en skudretning mod sydvest (225°).

Skudstøjen fra skydebanens riffelbane er størst i lokalplanområdet østlige del. Skudstøjen fra salonriffelbane er ubetydelig i lokalplanområdet, dels på grund af den støjsvage våbentype og dels på grund af skudretningen, der vender bort fra lokalplanområdet.

Skudstøjen fra riffelbane er beregnet i to beregningspositioner, A og B, (se bilag 1 nordlige og sydlige del af lokalplanområdet) i fem forskellige højder: 2 m, 5 m, 8 m, 11 m, og 14 m over terræn (vandoverflade), se bilag 2 og 3. I position A er skudstøjen beregnet til 65-66 dB(A)I, mens den i position B er beregnet til 64-65 dB(A)I.

Konklusion

Skudstøjen fra skydebanen er i lokalplanområdet mindre end 70 dB(A)I, som er grænseværdien for skudstøj i områder, der udlægges til støjfølsom arealanvendelse.

Jordforurening

Der er ikke konstateret forureninger inden for lokalplanområdet. Derimod er naboejendommen mod syd - Havnegade 12-14 - omfattet af en V1 kortlægning. Fyns Amt har den 14. august 2001 registreret ejendommen på V1 niveau efter Lov om Jordforurening. Dette betyder, at der har foregået aktiviteter – i dette tilfælde kuloplæg – på ejendommen tidligere, som medfører mistanke om forurening med tungmetaller og PAH'er. Hvis ejendommen ønskes at overgå til anden anvendelse end industriformål, skal der foretages en mere konkret undersøgelse af grunden for at få konstateret de reelle forureningsforhold.

Spildevandsforhold

Området er omfattet af Odense Kommunes spildevandsplan 1999-2011. Området er fælleskloakeret.

Det er nævnt i kommuneplanen, at der ikke må ske en yderligere udnyttelse/bebyggelse

af Odense Havn, før en kloakering af det pågældende rammeområde er afsluttet.

Kloakeringen af den pågældende del af Odense Havn er gennemført i 2003 og afsluttet således at bestemmelserne i kommuneplanen er opfyldt.

En ændret anvendelse af ejendommene på Sverigesgade 2-8 kan imidlertid betyde, at der skal ændres på afløbsforholdene, da der er installeret LPS-pumper (tryksat system) ved de enkelte ejendomme. En endelig stillingtagen til dette må afvente en nærmere afklaring af bygningernes fremtidige konkrete anvendelse.

Miljøvurdering af lokalplanen

Odense kommune har foretaget en screening af planens indvirkning på miljøet. Kommunen vurderer, at der ikke forekommer væsentlige miljømæssige påvirkninger, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Tilladelse fra andre myndigheder

Jordforureningsloven

Efter § 71 i Lov om forurennet jord skal arbejdet standses, såfremt der under bygge- eller anlægsarbejdet konstateres en forurening. Fyns Amt er myndighed.

Fortidsminder

Der er ikke hidtil registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet eller i dets umiddelbare nærhed. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at området rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at

undgå en sådan uheldig situation kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af evt. jordfaste fortidsminder. På opfordring af bygherren kan Odense Bys Museer fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, som er forbundet med en forundersøgelse (jf. Museumslovens §25).

Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, anbefales det bygherren at kontakte Odense Bys Museer på et tidligt tidspunkt i projekteringen. Bygherren bedes under alle omstændigheder kontakte Odense Bys Museer i så god tid som muligt forud for iværksættelse af anlægsarbejde på arealet.

Om planlægning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en juridisk bindende plan for et afgrænset område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan. Grundejere ved således, hvilke arbejder de må gennemføre, og hvilke arbejder de kan forvente, at nabo-en gennemfører.

Plansystemet

Kommunernes planlægning af de fysiske omgivelser er reguleret i Lov om Planlægning. Lovens hensigt er at sikre en sammenhæng i planlægningen, at bevare byens kvaliteter og beskytte landskab og miljø. Herudover er det et særligt formål at høre offentlighedens synspunkter, inden byrådet træffer endelig beslutning om lokalplanens indhold.

I kommuneplanen skal byrådet fastlægge de overordnede rammer for planlægningen af de enkelte arealer i kommunen.

Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan.

Der skal altid vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Desuden skal der vedtages en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Lov om Planlægning og må ikke stride mod den overordnede planlægning, fx kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

- områdets anvendelse
- udstykninger
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- etablering af fællesanlæg

Offentlig høring

Inden en lokalplan kan vedtages skal den være fremlagt til offentlig høring i mindst 8 uger. Alle har her mulighed for at fremsætte bemærkninger til det foreslåede. Synspunkterne behandles i byrådet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Lokalplanens opbygning

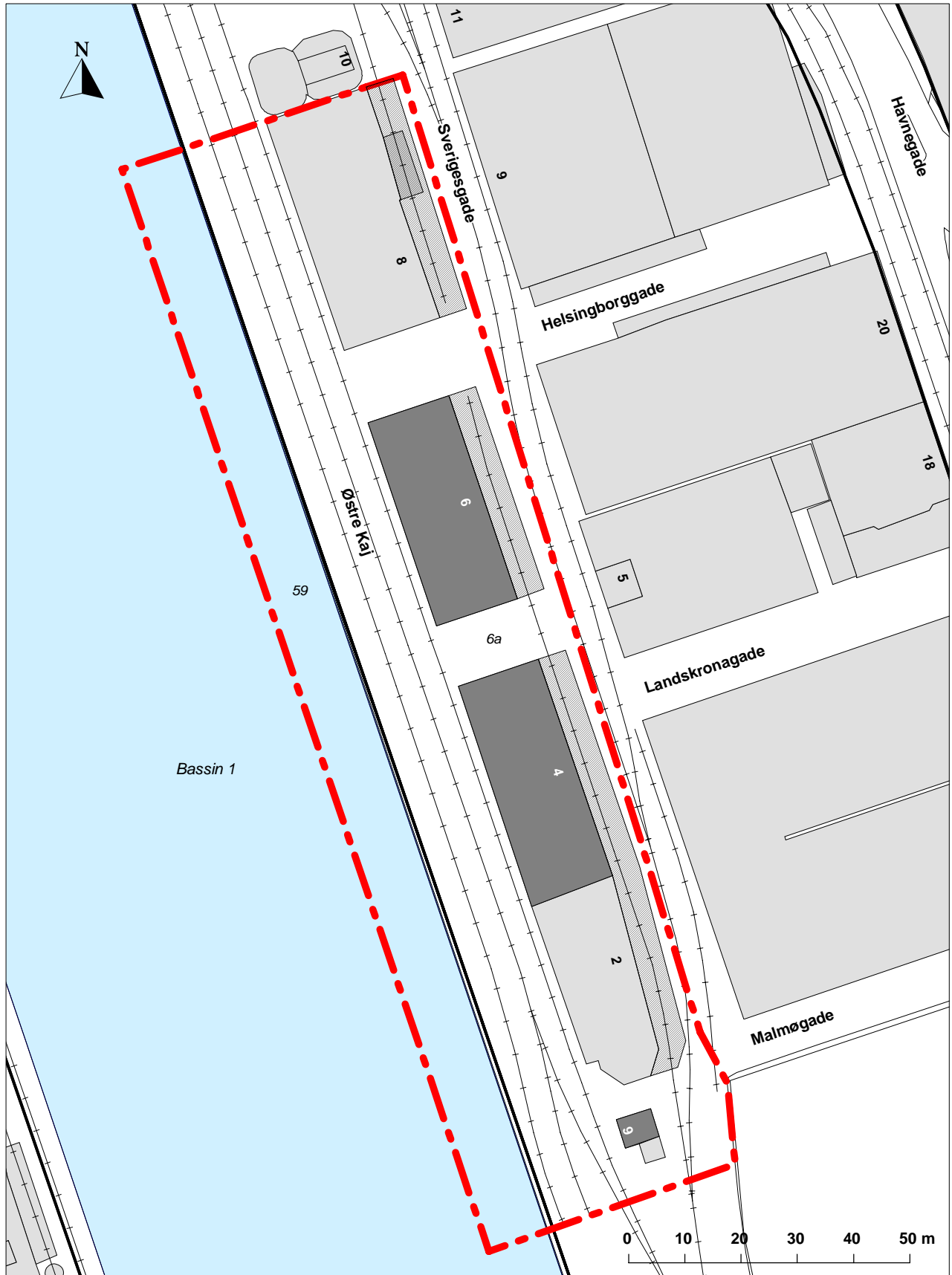
Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område. Kortbilaget viser lokalplanens område.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger.


Tillæg til kommuneplanen

Inden næste revision af kommuneplanen kan byrådet justere kommuneplanens bestemmelser for et område.


Kortbilag til lokalplan nr. 1 - 635



Signatur:

 Grænse for lokalplanens område

 Matrikelskel

 Bevaringsværdige bygninger

 Parkering

1:1000 Målforhold

—



ODENSE KOMMUNE
