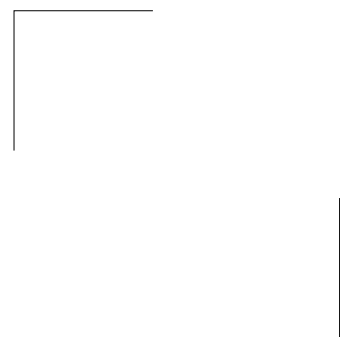


# PLAN 09 ODENSE

## PROJEKTFASE 5: KOMMUNEPLANRAMMER





## KOLOFON

### **PLAN09** - projektet:

"Udvikling af planprincipper som redskab til fornyelse af kommuneplanens rammedel"

- udarbejdet af Odense Kommune med Møller & Grønberg Arkitekter og Planlæggere tilknyttet som konsulent.



ODENSE KOMMUNE



Møller &  
Grønberg

# INDHOLD

# 5.0

1	MELLEMFORSPLANER	
2	BYENS BILLEDE	
3.	VÆRDIKORTLÆGNING	
4	PLANPRINCIPPER	
5	NYE KOMMUNEPLANRAMMER	
5.0	INDLEDNING	s 4
5.1	HVORFOR NYE RAMMER?	s 5
5.2	RAMMERNES INDHOLD	s 8
5.3	RAMMERNES FORM	s 12
5.4	JURAEN	s 22
6	OPSAMLING/KONKLUSION	
7	GENERELLE BILAG	
	-PROGRAM	
	-INTERVIEWS	
	-MILEPÆL/TIDSPLAN	
	-ARTIKELSTOF	

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

INDLEDNING

## 5.0

### Projektet

Dette hæfte beskriver nye kommuneplanrammer for dele af kommuneplanområde 8 i Odense.

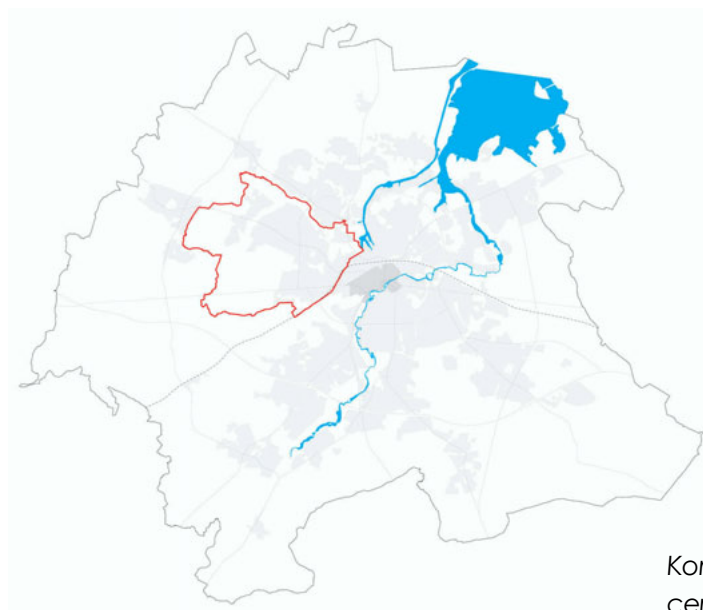
Udviklingen af nye kommuneplanrammer er femte fase i plan 09-projektet om "Fornyelse af kommuneplanens rammer" i Odense kommune. Projektets overordnede formål er at nå frem til nye rammebestemmelser, som i højere grad retter sig mod byens form og byens arkitektur, hvilket man under ét kunne kalde arkitektonisk planlægning.

På vej mod dette mål har projektet gennemløbet følgende faser:

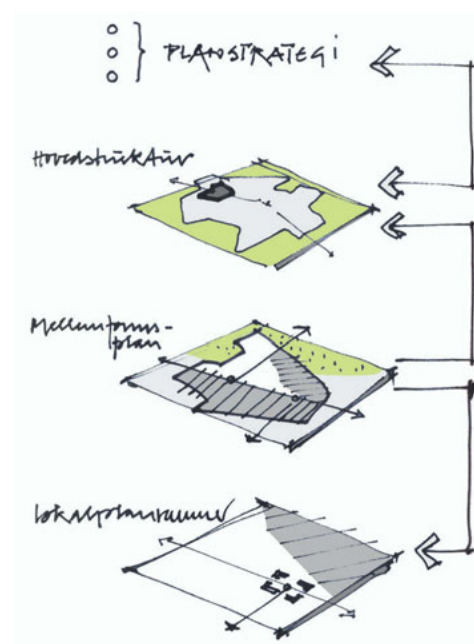
- 1 Mellempformsplaner, hvad er det?
- 2 Byens Billede
- 3 Værdikortlægning
- 4 Planprincipper
- 5 Nye kommuneplanrammer

Projektet er eksperimentelt, hvilket betyder, at der ikke er noget sikkerhedsnet for det endelige udfald.

Den nye rammemodel, der er beskrevet i dette hæfte, er således ikke afstemt i forhold til PlanDK3-datamodellen ligesom det er Naturklagenævnet, der kan tage stilling til det juridiske aspekt i forbindelse med de eventuelle klagesager, der måtte komme, såfremt det nye rammeindhold ophøjes til kommuneplan i Odense Kommune.



Kommuneplanområde 8's placering i Odense kommune.



Mellempformsplanens placering.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

HVORFOR NYE RAMMER?

## 5.1

### Hvorfor nye rammer?

Kommuneplanen er et vigtigt dokument, idet det er denne plan, der fastlægger de overordnede mål, retningslinier og rammer for hele den fysiske udvikling af kommunen. Kommuneplanen er således tænkt som en styrende plan. Men definitionen på kommuneplanen i Planlovsteknisk forstand er meget løs – og fortolkes meget forskelligt i de danske kommuner. Det skyldes ikke mindst at kommuneplanen skal opfylde mange forskellige formål – den skal både være politisk og strategisk prioriteringsredskab, arealregulerende plangrundlag, juridisk gyldigt administrationsgrundlag og borgernes indgang til fysisk planlægning.

Kommuneplaner landet over har efterhånden udviklet sig til at være meget tekniske dokumenter, der i høj grad anvender mange fagtermer. Det gør dem relativt utilgængelige for andre end de fagpersoner, der arbejder med kommuneplanlægning. Ejerskabet ligger derfor primært i de fagforvaltninger, der administrerer kommuneplanen i deres daglige arbejde.

Kommuneplanen i Odense har i de senere år kun beskæftiget sig perifert med de politiske visioner, strategier og politikker. Det er derfor ikke muligt at aflæse de politiske visioner direkte i den fysiske planlægning. Samtidig har mellemformsplanerne overtaget en større og større del

af kommuneplanens planlægning, mens den selv i høj grad er blevet en koordinerende plan, der forsøger at samle op på de mange fysiske projekter, mellemformsplaner og andre tiltag, der arbejdes med.

Luften er med andre ord langsomt taget ud af kommuneplanen. Der er derfor ikke længere tale om en egentlig overordnet planlægning, der lægger rammerne for den fysiske planlægning eller tager stilling og viser vej i forhold til, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Det viser sig også i, at planstrategiens og hovedstrukturens mål og retningslinier ikke efterlader sig synlige fodspor i rammerne. Der ligger således en stor udfordring i at genskabe sammenhængen mellem strategi, hovedstruktur, retningslinier og rammer.

Samtidig er rammerne udformet som en telefonbog af standardiserede oplysninger om bebyggelsesforhold, der ikke indeholder nogen kvalitative betragtninger.

Kommuneplanen er med andre ord på bagkant med udviklingen, der reelt foregår i form af mellemformsplanlægning og lokalplanlægning. Derved udvikler planlægningen sig til punktvis nedslag fordelt over hele kommunen, hvor der ikke foretages en overordnet helhedsbetragtning, der kan sikre sammenhængskraft og kontinuitet.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

HVORFOR NYE RAMMER?

## 5.1

Rammerne i kommuneplanen for Odense adskiller sig i dag ikke fra andre kommuners planbestemmelser, og enkelt sagt er alle landets kommuneplanrammer udtryk for en tænke- og skrivemåde, der stammer fra planlovgivningen i 70'-ernes begyndelse, hvis ikke tidligere. Heller ikke her, er kommuneplanen fulgt med udviklingen.

Dette projekt har som udgangspunkt søgt væk fra de normative, næsten regelbundne juridiske skrivemåder i kommuneplanen, hvor bestemmelserne ikke strækker sig videre end:

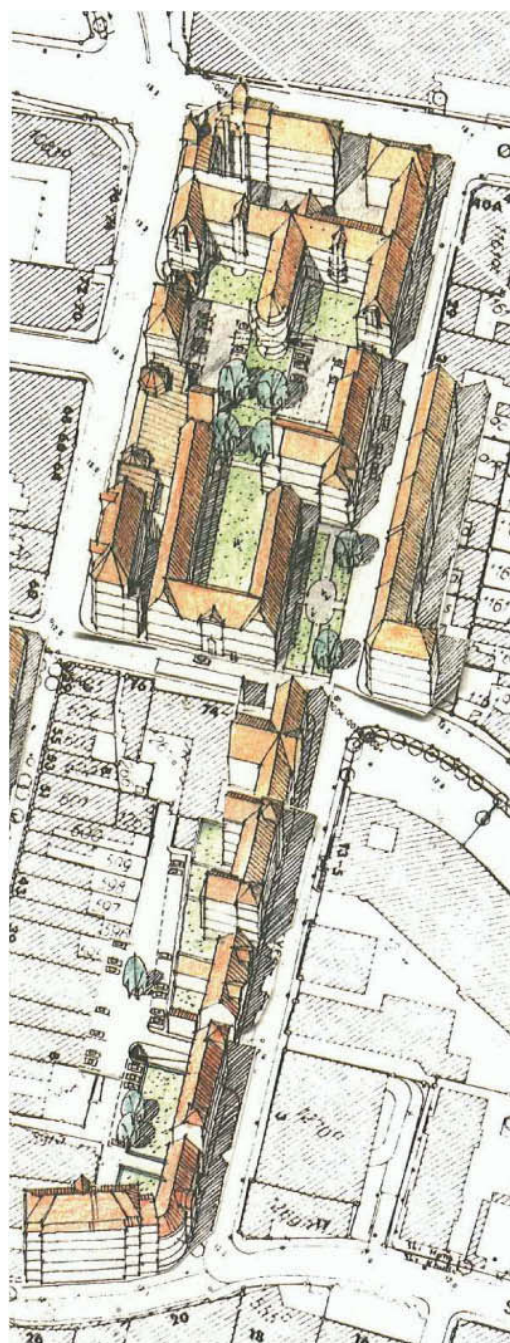
*Etageboliger*

*Max etager 3*

*Max bebyggelsesprocent 50.*

Det giver ingen stedsforståelse eller arkitektonisk bevidsthed.

Sigtet med dette projekt har fra starten været at supplere bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, parkeringsnormer etc. med mere kvalitative udsagn om bebyggelsesmønstre, typologier, skalabeskrivelse, landskabskarakter og roadscape, for der i gennem at skabe en større byarkitektonisk forståelse. Udsagn, der sammen med principper, diagrammer og billeder, kan siges at være et koncentrat af mellemformsplanernes sprog.



- Er dette mere end
- Centerområde
  - 5 etager
  - 70 % ?



# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

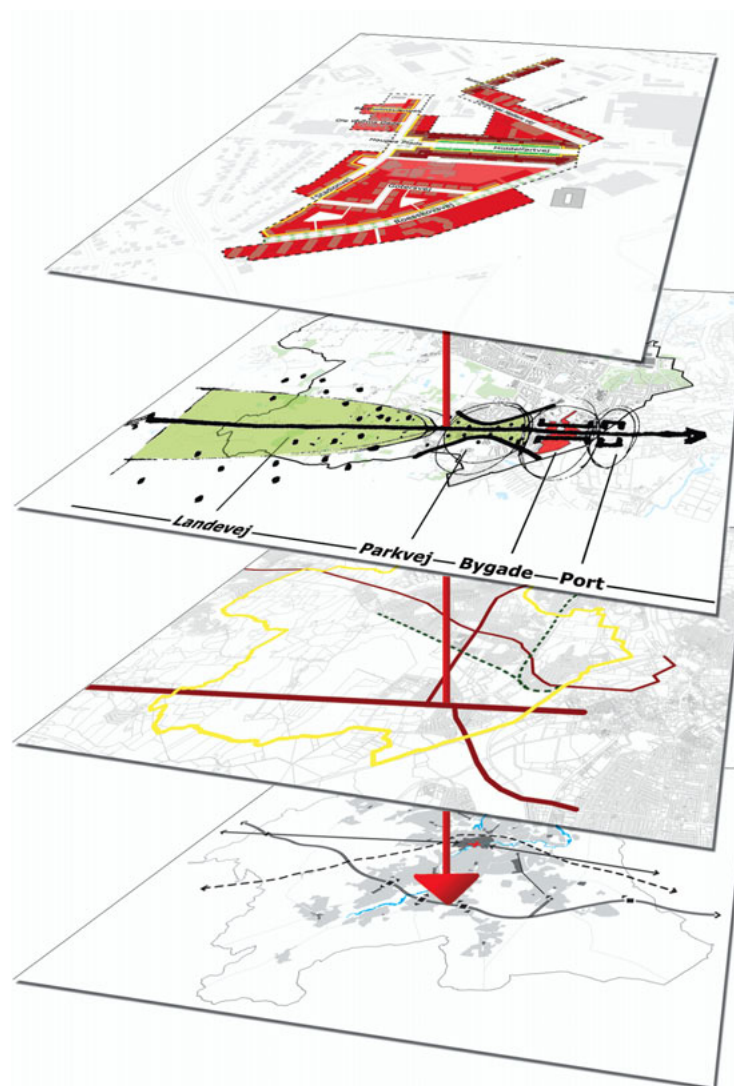
HVORFOR NYE RAMMER?

## 5.1

På baggrund af de mange aktuelle udfordringer nævnt herover, er der et aktuelt behov for at revurdere kommuneplanlægningen – såvel på embedsmandsniveau som på politikerniveau.

Fremtidens kommuneplan bør i langt højere grad, end tilfældet er i dag, være det styrende planlægningsværktøj, der udstikker rammerne for al fysisk planlægning i kommunen.

Første trin i at opfylde den ambition, er at få kommuneplanrammerne til rent faktisk at indeholde planlægning. En planlægning der tager afsæt i rammeområdet, i en prioritering af behovet for planlægning og i en skalatænkning, hvor der er en rød tråd fra rammeområdet til lokalområdet og videre op til bydelen og Byens Billede. Og hvor man i rammerne direkte kan aflæse spor fra hovedstrukturens mål og retningslinjer samt byrådets visioner og politikker.



Synlig forbindelse fra ramme til lokalområdet og videre til bydel og Byens Billede.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES INDHOLD

# 5.2

### **Kommuneplanrammernes indhold**

Med forslaget til de nye kommuneplanrammer bevæger vi os imod rammebestemmelser, der forholder sig til skala, terræn, beplantning, byrum, bygningsvolumener mv. Rammerne er en syntese af de elementer, projektgruppen mener, skal udgøre et godt grundlag for lokalplanlægningen af et givent rammeområde.

### **Differentierede rammer**

Indholdet i de konkrete rammeområder er differentieret i forhold til områdernes karakter. De er dermed væsentligt forskellige fra de nuværende rammer, hvor alle "rammer" stort set har samme grad af detaljering, uanset om det drejer sig om et byomdannelsesområde, et område med særlige bevaringsinteresser eller et "almindeligt" bolig-, eller erhvervsområde, hvis karakter er sikret gennem sædvanlig byggesagsbehandling og administration af anden lovgivning.

Projektgruppen har ønsket at differentiere rammebestemmelserne af for at imødekomme områdernes særpræg og forskellige planlægningsbehov.

### **Alt på ét sted**

Kigger man på den klassiske kommuneplan, er det åbenlyst, at ønsker man planmæssige oplysninger for et bestemt rammeområde, kræver det en del opslag, for at få et fuldt dækkende billede af, hvilke

bestemmelser der regulerer området. Et tilfældigt udvalgt rammeområde i Planområde 8 kræver følgende opslag:

#### Kommuneplanens hovedstruktur:

- Side 75: Retningslinie om trafik.

#### Kommuneplanens rammedel:

- Side 4 Signaturforklaring
- Side 7 Generelle bestemmelser om:
  - Friarealer
  - Servicearealer
- Side 9 Parkeringsnormer
- Side 10 Liste over kvarterplaner
- Side 216 Rammekort
- Side 217 Rammebestemmelse

#### Regionplan 2005:

- Side 227 Mål for arbejde med forurenede jord
- Side 251 Naturkvalitetsmål
- Side 254 Retningslinie om beskyttede naturtyper

#### Søgning på kommunens hjemmeside:

- Byplanvedtægt nr. 51
- Undersøge, om der er lavet tillæg til kommuneplanen

Herudover har kommunen udarbejdet diverse helhedsplaner og lignende, der ikke alle er offentligt tilgængelige, med mindre man henvender sig til kommunen og får oplyst, at de eksisterer og følgende får tilsendt et eksemplar.



# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES INDHOLD

# 5.2

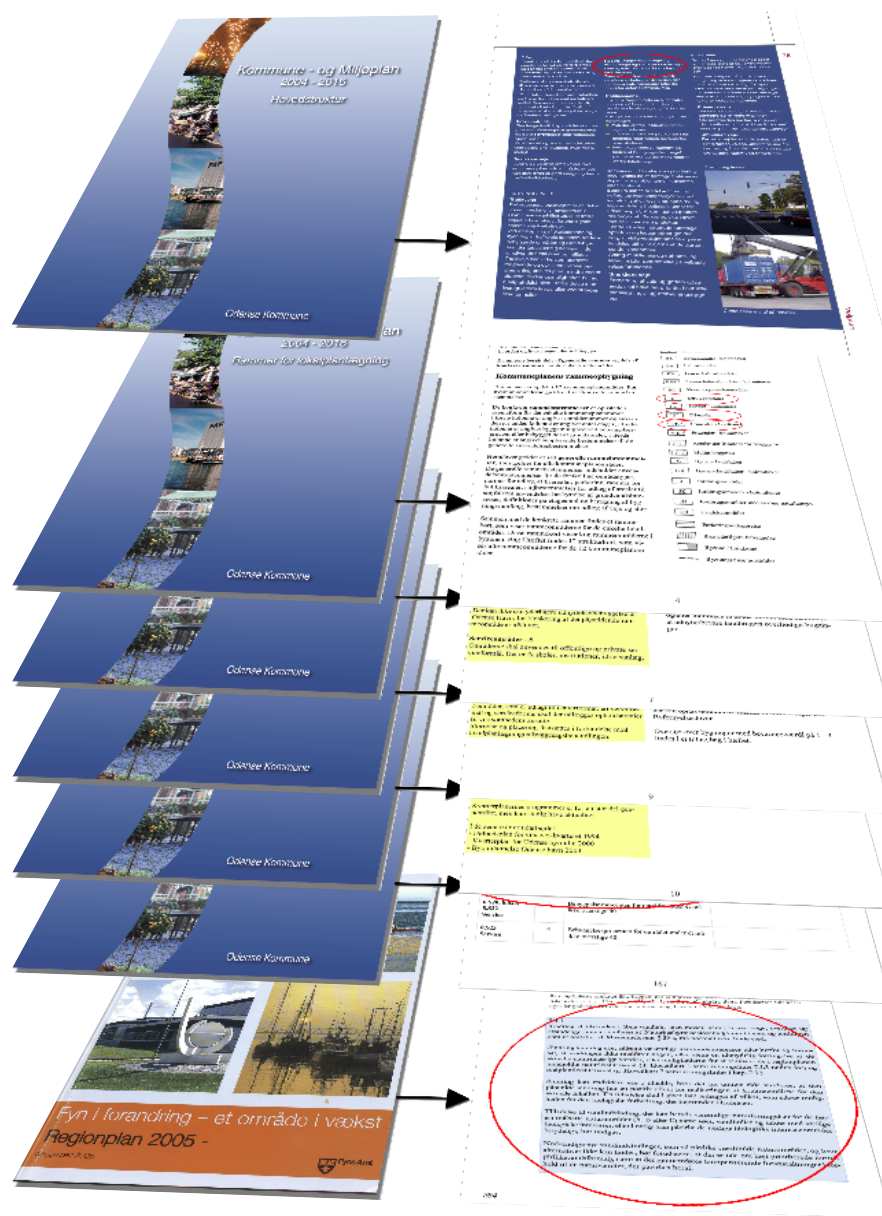
Ovenstående opslag har givet den nødvendige viden for et enkelt rammeområde, men viser kun de steder, hvor der stod noget relevant for netop det rammeområde. Men for at finde frem til, hvad der er relevant viden, var det også nødvendigt at gennemgå mange retningslinier og generelle rammebestemmelser, for at fastslå, hvad der **ikke** var gældende bestemmelser for området.

Det har derfor været en målsætning for projektgruppen, at al den information, der er nødvendig og relevant for lokalplanlægningen af det pågældende rammeområde, skal være samlet på et sted – det vil sige på ét opslag i de digitale rammer.

### Generelle rammer er væk

I de nye rammer skelnes der ikke mellem de generelle rammebestemmelser gældende for samtlige områder og de mere specifikke for det enkelte område. De generelle rammebestemmelser har været formålstjenstlige, da kommuneplanen skulle fremstilles i bogform, af den simple årsag, at kommuneplanen derved kunne reduceres i omfang.

Ved et grundigt eftersyn stod det klart, at de generelle rammer ofte var for generelle og simpelthen ikke var brugbare for en del rammeområder.



Fuld viden kræver mange opslag

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES INDHOLD

# 5.2

De generelle rammebestemmelser er integreret enten som rammebestemmelser eller som retningslinier.

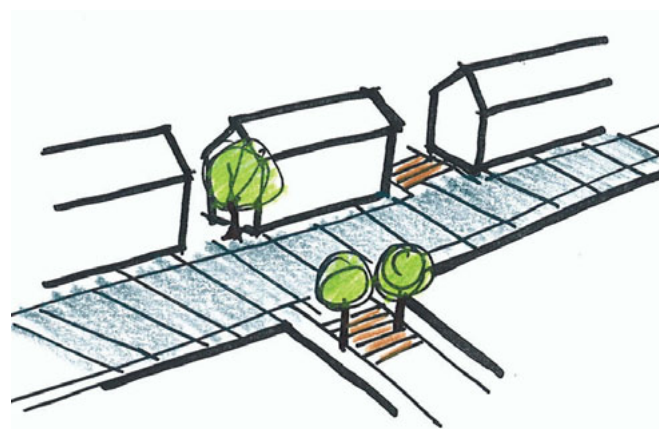
### Den tredje dimension

Vi har udover overskuelighed og hurtig søgemulighed ønsket, at kommuneplanens mål og retningslinier er med i rammerne, at rammebestemmelserne er tilføjet en historisk og geografisk dimension, og at rammerne bliver mere præcise i beskrivelsen af den tredje dimension af det byggede miljø - de rumlige forhold.

Hvor rammerne fastlægger mulighed for ændret anvendelse af området og/eller transformering af de bebyggede strukturer indsættes principskitser, rumlige afbildninger, referencefotos med videre, for at illustrere de kvalitative og rumlige forhold, der skal søges opnået/fastholdt ved områdets lokalplanlægning.

### Bruger Værdikortlægningen

Områdernes karakter er vurderet i Værdikortlægningen. Udvælgelsen af, hvilke områder der har et behov for "mere" detaljerede rammebestemmelser, er sket med udgangspunkt heri, suppleret med en screening af gældende lokalplaner og mellemformsplaner. Det er tillige taget i betragtning, om området berøres af et planprincip, har særlige bevaringsbestemmelser eller særlige naturgivne forhold, som skal sikres.



Det er vigtigt at få beskrevet den 3. dimension

Nogle områder har ikke behov for detaljerede rammer. I Værdikortlægningen er de kaldt benævnt "Nul-områder". Planlægningen behøver ikke at sætte særligt ind her. Området er inde i en stabil tilstand og områdets karakter og bebyggelses omfang og placering er sikret gennem sædvanlig planadministration og byggesagsbehandling.

Området kan også være omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt som fortsat er tidssvarende. I sådanne områder behøves rammen ikke at være væsentligt mere detaljeret, end at man henviser til, at der er en lokalplan for området, der regulerer bebyggelse, friarealer med videre. Men langt fra alle nul-områder er lokalplanlagt. Her kan det naturligvis være nødvendigt at følge op med mere præcise rammebestemmelser.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES INDHOLD

# 5.2

I andre områder er der behov for en mere "aktiv" rammeformulering, som giver kvalitative input til den kommende lokalplanlægning. Disse områder er i Værdikortlægningen benævnt "Minus-områder" og "Plus-områder".

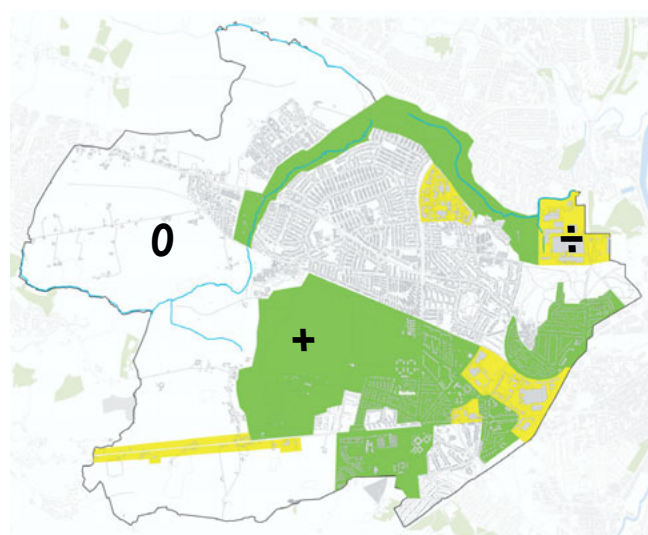
Minus-områder er typisk områder, der trænger til et planlægningsmæssigt løft. Det kan være et industriområde, der er under forandring, fordi virksomheder over en længere periode er fraflyttet området.

Området kan forventes at undergå en forandring inden for en overskuelig tid. Det er ikke altid forudsigeligt, hvordan et sådant område vil udvikle sig.

Det kan i sådanne områder være hensigtsmæssigt at skrive, at de nuværende rammer er gældende indtil videre, men ved en konvertering skal området udvikles i storskala, tæt by, som mindre boenklaver i et grønt felt eller lignende beskrivelser.

Derved har grundejere, investorer og kommende planlæggere en rettesnor at gå efter.

Plus-områder er typisk boligområder, som har en udtalt kvalitet, som gennem lokalplanlægningen kan styrkes yderligere. Det kan også være områder med blandede byfunktioner, hvor der er mulighed for forbedringer eller et ønske herom.



Delområde 8 inddelt i +, - og 0 områder, hvor gul er minus, grøn er plus, mens resten er nul områder.

### Understøtter planprincipper

Det enkelte rammeområde kan være omfattet af et eller flere planprincipper. Alle planprincipper, der berører det pågældende rammeområde, vises under rammeområdet.

På denne måde sættes rammeområdet ind i en større planmæssig sammenhæng. Det medvirker til at forstå den planlægningsmæssige begrundelse for de konkrete rammebestemmelser og skal over tid sikre kontinuiteten i planprincippernes lokale administration.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### Kommuneplanrammernes form

Det har været afgørende for projektgruppen, at få udnyttet de muligheder der ligger i en digitalisering af kommuneplanrammerne. De nye kommuneplanrammer skulle fra start tænkes digitalt og ikke som en digitaliseret "analog" plan. Det har været nødvendigt, at ændre på nogle dogmer, der hang fast fra den traditionelle kommuneplan. For eksempel har vi elimineret de generelle rammebestemmelser.

Vi har, i processen med udarbejdelsen af nye digitale kommuneplanrammer, valgt at fokusere på et resultat, der er optimalt for brugerne og har derfor ikke skelet til, om kommuneplanen skulle kunne printes i én PDF-version eller om rammerne opfylder PlanDK3-datamodellen.

### Flere niveauer af information

Rammerne er ens opbygget. Det vil sige at alle rammer indeholder de samme kategorier:

- Byarkitektonisk beskrivelse af området
- Kort
- Rammebestemmelser
- Planprincip
- Retningslinier
- Lokalplaner/Byplanvedtægter
- Andet

Også rækkefølgen af afsnittene er ens. Det sikrer overskuelighed og hurtig søge-

mulighed. Ikke alle afsnit er lige vigtige.

For at lette overblikket i de nye digitale rammer, er kun kort og rammebestemmelser synlige (udfoldet). De øvrige informationer er kun vist i overskrifter og skal vælges til ved et klik på + knapperne, så indholdet bliver synligt.

### Rammeområde 8F30

- + Byarkitektonisk beskrivelse af området
- + Kort
- + Rammebestemmelser
- + Planprincip
- + Lokalplaner/Byplanvedtægter  
For hele området gælder [lokalplan nr. 8-542](#)
- + Andet

Hvert punkt kan foldes ud

### Byarkitektonisk beskrivelse af området

Afsnittet giver en kort byarkitektonisk beskrivelse af området. Beskrivelsen er som regel taget fra Værdikortlægningen. Hensigten med afsnittet er, at give brugeren en indføring i, hvordan området kan forstås, for derved at give en større forståelse for indholdet i rammebestemmelserne.

For at understøtte beskrivelsen, kan teksten være suppleret med diagrammer, billeder eller links til eksempelvis de relevante sider i kommuneatlasset, der beskriver et område mere udførligt.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3



Parkbebyggelse fra 30/40'erne.

Middelfartvej er den dominerende vej.

Ensartede boligveje. Fortov langs veje. Få stier på tværs.

Bebyggelsen placerer sig overvejende langs vejene. Bebyggelsen langs Middelfartvej danner et egentligt klassisk byrum omkring vejen.

Torv (Hauges Plads) og vejrum er af høj standard.

Det centrale parkrum samt den stramme beplantning langs Middelfartvej er dominerende.

Udelukkende offentlige/halvoffentlige frirum præget af en gennemgående græsbund.

*Byarkitektonisk beskrivelse af området 8.D20*



# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### Kort

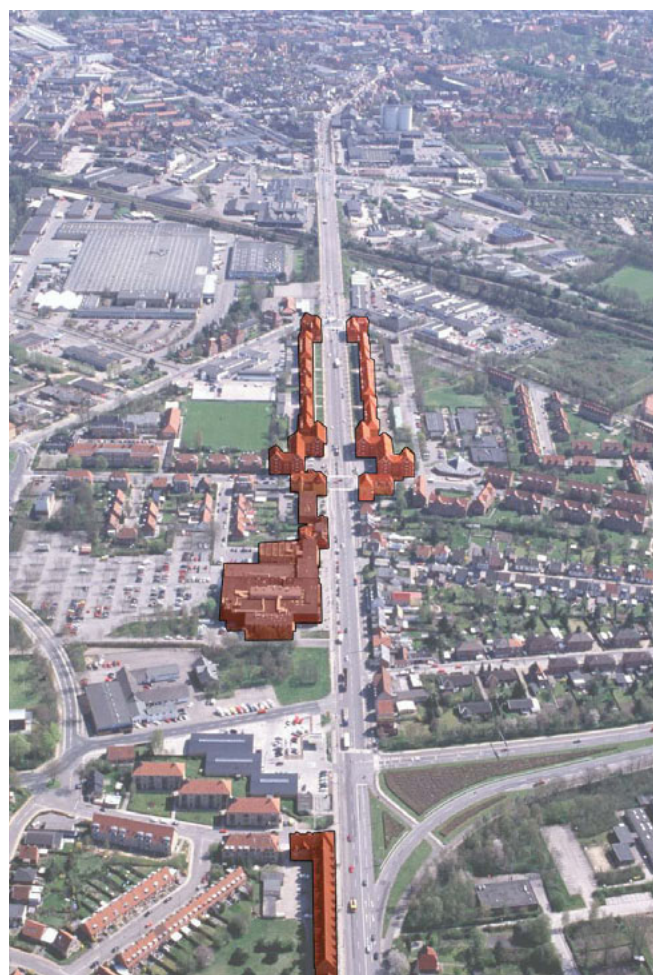
Hvert område har et rammekort, hvor det er intentionen, at rammebestemmelserne for bebyggelsens omfang og placering er umiddelbart aflæselige. Der er en direkte sammenhæng mellem kortet og rammebestemmelserne, der er placeret under kortet.

Kortene er grafisk forskellige, alt efter, hvad der ønskes formidlet. Nogle kort afviger ikke væsentligt fra traditionelle rammekort, hvor det udelukkende er rammens afgrænsning der vises. På andre kort kan der være vist friarealer, der ikke er udskilt som selvstændige rammeområder, men som ønskes bevaret.

En bebyggelse (eller en træallé), med sit volumen, placering og fremtoning, kan udgøre en meget væsentlig del af en bydels eller vejstrækningens identitet. En stor del af sådanne bebyggelser er ikke klassificeret som bevaringsværdige og er ikke omfattet af en lokalplan.

Nogle rammekort fremstår derfor med farvekoder for matriklerne, hvor det fremgår, hvor højt der må bygges og ikke helt uvæsentligt, hvor højt, der som minimum må bygges.

Kortene kan også være forsynet med facadebyggelinier, hvor en flakkende facaderække er uønsket. Væsentlige træalléer der skal bevares, kan ligeledes være vist på kortet.



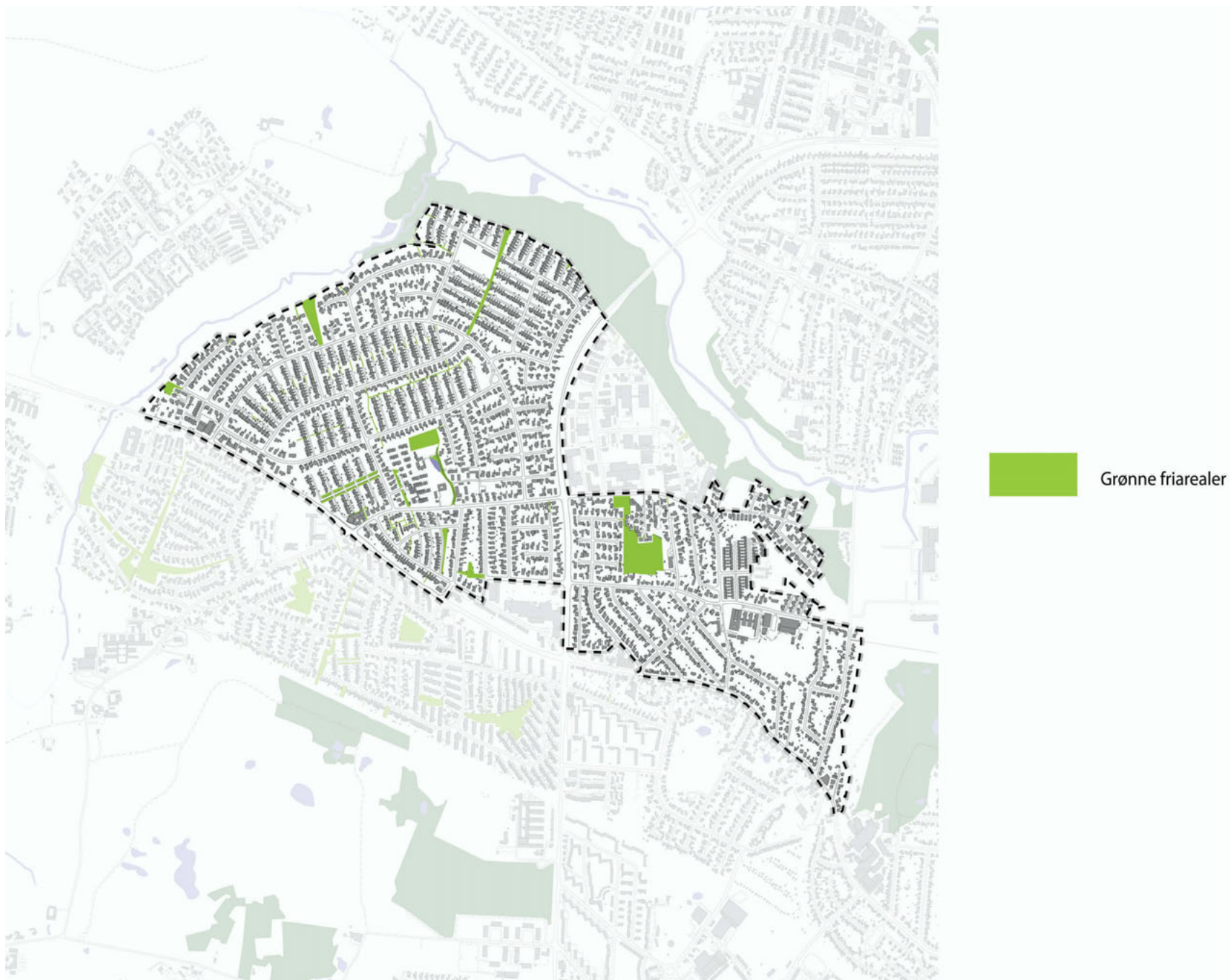
*En værdifuld bebyggelse, der med sit volumen udgør en væsentlig del af Bolbros identitet.*

Kortene er statiske, men bør i sin endelige form være dynamiske, således at der kan zoomes, panoreres og til- og - fravælges forskellige væsentlige temaer som bevaringsværdige bygninger, lokalplaner etc.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

RAMMERNES FORM

## 5.3



Kort for rammeområde 8.B1



# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

RAMMERNES FORM

## 5.3



Kort for rammeområde 8.C10

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### Rammebestemmelser

Skemaet, som rammebestemmelserne er sat op i, består af fire kolonner:

- Anvendelse
- Bebyggelsens omfang og placering
- Bebyggelsens ydre fremtræden
- Ubebyggede arealer

#### Anvendelse

I de gamle rammer, stod der ofte kun "boliger", "etageboliger", "service" eller lignende. Hvad det nærmere dækkede over, skulle man slå op under de generelle rammebestemmelser.

I de nye rammer er den fulde anvendelse beskrevet i 1. kolonne.

Det gælder også for detailhandels bestemmelserne, der dog kun er "foldet ud" for centerområderne, mens det i de andre områder vurderes som værende en oplysning, som relativt få har brug for, hvorfor det punkt er foldet sammen.

#### Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne omkring bebyggelsens omfang er hovedsageligt kopieret direkte fra den gammelkendte kommuneplan. Dog kan bebyggeshøjden inden for et rammeområde være differentieret, jævnfør ovenstående beskrivelse af rammekortene,

Bebyggelsens placering er tilføjet denne kolonne, da det i mange områder ikke er

uvæsentligt, hvordan bebyggelsen forholder sig til vejen, til nabobebyggelse eller i forhold til en større bebyggelsesplan. Dette kan være formuleret i teksten eller ved en henvisning til facadebygge-linier på kortet. Her har Værdikortlægningen været nyttig i forhold til at formulere bestemmelserne.

Hvis det vurderes, at en yderligere præcisering er nødvendig, er der for så vidt intet til hindring for, at der udlægges deciderede byggefelter på kortet.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Dette er et nyt tema, vi har introduceret i rammerne.

Bebyggelsens placering og bebyggelsens ydre fremtræden er emner, der i de sidste 30 år successivt er blevet mere og mere omfattende emner i lokalplaner. Det kan undre, at kommuneplanen ikke er fulgt med denne udvikling, ved at sætte rammer for noget, der tilsyneladende er gået hen og blevet et væsentligt tema i planlægningen.

Værdikortlægningen har igen været et vigtigt redskab til at formulere bestemmelserne.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### Ubebyggede arealer

Udover de friarealer, der er udskilt som selvstændige rammer, har de ubebyggede arealer ikke hidtil været reguleret gennem rammerne.

En solid del af god planlægning har altid handlet om forholdet mellem de bebyggede og de ubebyggede arealer.

I denne kolonne kan der derfor være bestemmelser for de grønne arealer, men også for gaderum.

By- og Landskabsstyrelsen har ved en juridisk vurdering af rammerne anført, at *"der næppe er mening i at gaderumsbestemmelserne skal være rammebestemmelser, idet en opfølgende lokalplanlægning vel ikke er relevant (mulig)"*.

Projektgruppen har dog fundet det overordentlig væsentligt at medtage disse forhold. Om det vil kræve en ændring af Planloven, eller om der findes en løsning i den eksisterende planlov, er et spørgsmål, der må stå åbent indtil videre. Desuden kan det næppe ses som et problem, hvis bestemmelserne omkring gaderum ikke er juridisk bindende, men i den daglige drift alligevel efterkommes af kommunens vejafdeling, planlæggere etc.

For at understøtte kommunens belysningsplan, er der i de fleste rammer optaget en bestemmelse om, at belysning skal etableres i henhold til denne plan.

Afslutningsvis er denne kolonne forsynet med bestemmelser omkring parkering. Også parkeringsnormerne fra de generelle rammer er placeret her, af den simple grund, at alle bestemmelser omkring parkering derved er samlet ét sted. Dette punkt er som udgangspunkt ikke foldet ud, da det oftest ikke vil være disse oplysninger, der er de mest relevante for brugeren.

I denne kolonne har Værdikortlægningen atter dannet baggrund for bestemmelserne.





# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### Rammeområde 8D20

#### Byarkitektonisk beskrivelse af området

#### Kort

#### Rammebestemmelser

Anvendelse	Bebyggelsens omfang og placering	Bebyggelsens ydre fremtræden	Ubebyggede arealer
<p>Områderne skal anvendes til boligformål, især etageboliger.</p> <p>Der kan udlægges areal til boligformål, beboerhuse, offentlige formål og mindre erhvervsvirksomheder, som ikke er til gene for omgivelserne.</p> <p>Det skal tilstræbes, at boliger ikke alene orienteres mod nord.</p> <p><b>Detailhandel</b> Der kan opføres/indrettes butikker til områdets lokale forsyning. Enkeltbutikker skal som udgangspunkt overholde en minimumafstand til andre butikker på 500 meter.</p> <p>Større dagligvarebutikker på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> til lokal forsyning kan tillades, når det sker på baggrund af en egentlig vurdering i hvert enkelt tilfælde.</p> <p>I denne vurdering skal der indgå overvejelser om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Butikkens naturlige opland – den eksisterende centerstruktur.</li> <li>Miljøforhold – støj og trafik.</li> <li>Tilgængelighed for alle trafikarter – adgangsforhold.</li> <li>Arkitektur – indpasning i bymiljøet.</li> </ul>	<p>Bebyggelsen på hver matrikel skal opføres med det etageantal der er angivet på ovenstående kort.</p> <p>Max. bebyggelsesprocent 50 for den enkelte ejendom eller flere ejendomme under et.</p> <p>Facadebyggelinier langs Middelfartvej, Stadionvej og Roesskovsvej, som vist på kortet, skal fastholdes.</p> <p>Den eksisterende bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen mod Middelfartvej (med videre) og Hauges Plads skal fastholdes.</p>	<p>Specielt bebyggelsen mod Middelfartvej og Hauges Plads er værd at bevare. Bebyggelsens arkitektoniske helhed og homogenitet skal fastholdes:</p> <p>I den sammenhæng lægges der specielt vægt på det blanke murværk, røde teglbelagte saddeltage samt oprindelige vindues- og dørformater.</p> <p>Der bør udarbejdes bevarende lokalplan for bebyggelse langs Middelfartvej og omkring Roesskovsvej, Stadionvej.</p>	<p>De grønne græsarealer mellem bebyggelse og Middelfartvej skal bevares, idet de udgør en vigtig del af den arkitektoniske helhed.</p> <p><b>Gaderum</b> Der skal på Middelfartvej etableres tydelig trafikseparering af gaderum.</p> <p>Der kan i rammeområdet etableres kantstensparkering.</p> <p>Gadebelysning skal etableres i overensstemmelse med <a href="#">Belysningsplan for Odense Kommune</a>.</p> <p>En zone på 6 meter målt fra Middelfartvejs midte, skal friholdes for alle former for gadeinventar, for at understøtte kig mod Domkirken.</p> <p>Vejtræerne langs Middelfartvej skal bevares og genplantes ved fald.</p> <p><b>Friarealer</b> Græsarealerne mellem bebyggelsen og Middelfartvej skal bevares, idet de udgør en vigtig del af den arkitektoniske helhed.</p> <p><b>Parkering</b> Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsarealet skal om muligt udlægges som fælles parkering.</p>

#### Planprincip

#### Retningslinjer

#### Lokalplaner/Byplanvedtægter

#### Andet

Eksempel på rammebestemmelser

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### **Planprincipper**

De planprincipper, der vurderes at have indflydelse på det enkelte rammeområde er oplistet efter hinanden. Først med et kort der viser, hvordan rammeområdet geografisk er placeret i forhold til planprincippet. Grafisk fremstår planprincippet i den oprindelige grove streg. Dette skyldes, at der netop er tale om et princip, hvor det er væsentligt at forstå, at princippet hverken skal fastlægges geografisk præcist, ej heller forstås i en snæver geografisk kontekst.

Kortet er suppleret med en tekst der beskriver, hvordan planprincippet skal forvaltes. For at fremme denne forståelse, kan teksten være suppleret med diagrammer og billeder.

I et videre arbejde med at implementere denne rammemodel i kommuneplanen, vil det være en overvejelse værd, om planprincipperne kan og skal lægges ind under retningslinierne, eller om de skal indgå i rammerne som overordnede rammebestemmelser.

### **Retningslinier**

Dette projekt har ikke beskæftiget sig med, hvordan retningslinierne er udformet. De er optaget som en del af de nye rammer, for derved at skabe det førnævnte overblik over, hvad der gælder for det enkelte rammeområde. De er kopieret helt uredigerede.

At få placeret de relevante retningslinier under hver ramme krævede, at retningslinierne gennemgik et større sorteringsarbejde. Det var et arbejde, der blotlagde den problematik, at retningslinierne tenderede til at være for generelle og ikke altid var direkte aflæselige, når de skulle forstås for den enkelte ramme.

Fremadrettet bør retningslinjerne kvalificeres, så de retter sig mere mod de konkrete geografiske områder.

### **Lokalplaner/Byplanvedtægter**

Dette afsnit indeholder listen over de lokalplaner og byplanvedtægter, der gælder for området samt et direkte dokumentlink til hver af dem.

### **Andet**

Diverse mellemformsplaner, der enten er offentliggjort og tilgængelige, eller decidede skuffeplaner, der dog blive brugt i administrationen, er placeret her. Også større anlægsprojekter, der er vedtaget og budgetteret, samt sektorplaner kunne nævnes her.

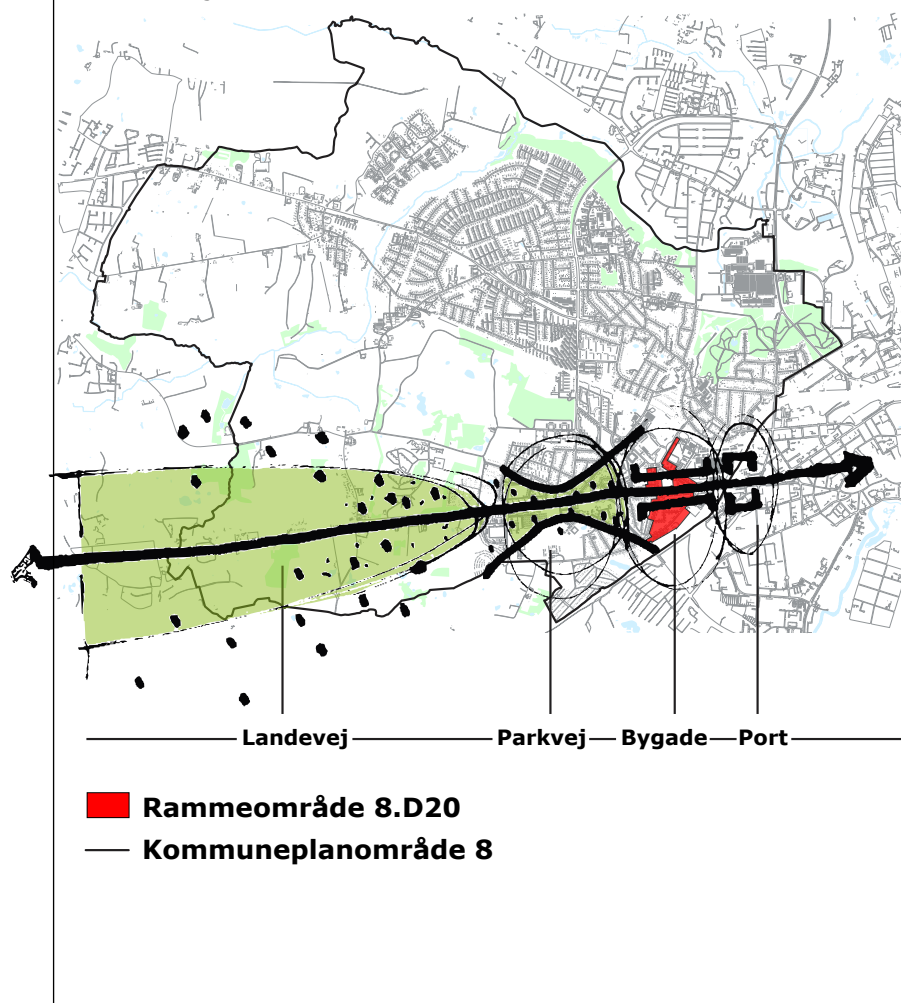
Det er vigtigt at have sig for øje, at hvis man ikke kritisk sorterer informationen for brugeren, så ender en overinformation oftest ud i, at meget lidt information bliver brugt og læst. Afsnittet bør derfor begrænses til emner, der har direkte relevans for den fysiske planlægning.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

## RAMMERNES FORM

# 5.3

### Planprincip Middelfartvej



### Planprincippets lokale administration

#### Bygaden

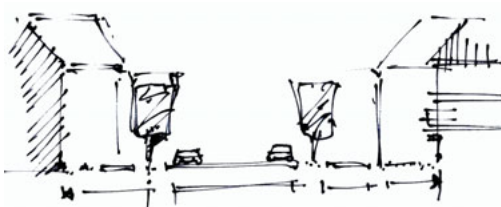
-skal være urban i sit udtryk med facadebebyggelse på linie. Bebyggelsen kan på grund af rummets bredde godt være 4-5 etager.

Fortov og cykelsti skal være selvstændige spor i tværprofilen.

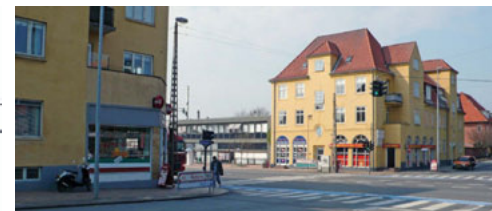
Parkering minimeres eller foregår alene som kantstensparkerings.

Beplantning skal i givet fald foregå i begge sider af vejen. Typiske bytræer evt. klippe, som tilfældet er.

Ingen bløde rabatter.



Tværsnit af "Bygaden"



"Bygaden" med dens karakteristiske bygningsarkitektur

#### Planprincippets overordnede administration

Overordnet set skal vejens meget lige forløb respekteres.

Det er denne linieføring sammenholdt med det bevægede terræn, der er vejens særkende.

Det retliniede forløb skal understreges i vejens tværprofil og i vejens centerlinie, der ikke bør sideskydes af hensyn til lokale trafikforhold. Vigebaner bør så vidt muligt undgås.

Krydsende veje bør ikke udformes som rundkørsler.

Planprincippet inddeler vejen i fire vejrum:

Porten, bygaden, parkvejen og landevejen med hver sit typiske profil.

Skiftet mellem de enkelte sektioner er angivet på kortet. Skiftet begrundes i den bebyggelse, som omgiver vejen på strækningen.

Planprincip der har indflydelse på rammeområde 8.D20

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

JURAEN

## 5.4

### Juraen i de nye rammer

Holder juraen? Det har været et centralt spørgsmål i udformningen af forslag til de nye kommuneplanrammer.

Lov om planlægning giver ikke præcise svar på, hvordan rammer for lokalplanlægningen kan og må udformes for at være 100 % juridisk holdbare. Vi har derfor valgt at tage udgangspunkt i, hvordan vi kunne tænke os rammerne udformet og efterfølgende spørge de juridiske eksperter, om det holder!

En særlig problematik har været, hvordan vi konkret kan få begrebet "planprincipper" omsat til et kommuneplanbegreb. Vi har diskuteret, om planprincipperne kan fungere som overordnede rammebestemmelser, der gælder for flere rammeområder eller om de i stedet skal udformes som retningslinjer i henhold til Lov om planlægnings § 11a.

Umiddelbart ville det være mest hensigtsmæssigt at indarbejde planprincipperne som overordnede rammebestemmelser, der kan uddybes i de specifikke bestemmelser for de enkelte rammeområder, idet vi herved kan bevare planprincipper som netop principper for de planmæssige hensigter i et givet område.

Samtidig vil noget af hensigten med planprincippernes mere løse formuleringer forsvinde, såfremt de skal ophøjes til



retningslinjer, idet dette vil kræve at principperne omdannes til geografisk klart afgrænsede områder.

En anden problematik har været, at vi har tænkt de nye rammer i rummeligheder og byarkitektoniske helheder. Det betyder, at gaderummene har ligeså stor vægt som bygningsmassen. Men Lov om planlægnings katalog over rammernes mulige indhold, § 11b, stk. 1, åbner ikke umiddelbart mulighed for at opstille rammer for gaderummens udformning.

Vi har derfor her valgt at udfordre § 11b, stk. 2, der åbner mulighed for at optage bestemmelser for andre forhold, der kan være af betydning for arealanvendelsen og bebyggelsen.

# NYE KOMMUNEPLANRAMMER

JURAEN

## 5.4

Endelig har vi forsøgt at imødekomme et stort ønske fra de af vore kolleger, der dagligt administrerer rammerne, nemlig at vi får lavet de nye rammer så detaljerede, at der i højere grad kan nedlægges forbud efter § 12, stk. 3 for de arealer, der i dag ikke er omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner, frem for at nedlægge forbud efter § 14 med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan.

Projektgruppen har haft disse problematikker in mente, da vi udarbejdede de første prototyper til de nye rammer, som har været sendt til udtalelse i By- og Landskabsstyrelsen.

Styrelsen har naturligvis lagt vægt på, at deres udtalelse alene skal ses som vejledende, idet det i sidste ende er Naturklagenævnet, der kan tage stilling til det juridiske aspekt i forbindelse med de eventuelle klagesager, der måtte komme, såfremt vi ophøjer det nye rammeindhold til kommuneplan i Odense Kommune.

Udmeldingen fra styrelsen har været, at planprincipperne næppe kan fungere som rammebestemmelser, men godt kan accepteres som retningslinjer. Dette fordrer dog, at planprincipperne får en rimelig præcis geografisk afgrænsning.

Hvad angår muligheden for at lave rammebestemmelser for gaderum vurderer styrelsen, at dette – udover p-arealer og friarealer - ikke er relevant, idet der næppe følges op på gaderummens udformning i en lokalplan. Projektgruppen vurderer dog fortsat, at vi skal forsøge at regulere gaderummene, idet de mange steder netop udgør en vigtig del af bymiljøet og deres udformning derfor har stor betydning for den arkitektoniske helhed.

Endelig vurderer styrelsen, at detaljeringsgraden i vores forslag til de nye rammer – bortset fra bestemmelser om gaderummene - er acceptable i forhold til den præcision, der kræves for at kunne anvende § 12, stk. 3.

Styrelsens tilbagemeldinger har selvfølgelig givet anledning til, at projektgruppen har foretaget nogle rettelser af rammerne, men også vil overveje at tage nogle valg, hvor vi stadig udfordrer den gældende planlov - herunder PlanDK3-datamodellen.

Alt i alt er den juridiske kabale måske ikke gået helt op endnu, men vi er dog nået et godt stykke vej mod nye rammer, der sætter større fokus på de kvalitative og de planlægningsmæssige aspekter i kommuneplanens rammebestemmelser.





## Projektgruppe

Charlotte Lorentzen  
Paw Gadgaard (projektleder)  
Søren Færch Petersen  
Lisbeth Fog Olsen

Byplanarkitekt  
Byplanarkitekt  
Byplanarkitekt  
Projektsekretær

Plankontoret  
Byplan  
Byplan  
Plan & Byg

Borgmesterforvaltningen  
By- og Kulturforvaltningen  
By- og Kulturforvaltningen  
By- og Kulturforvaltningen

Dennis Lund  
Bjørn Bæk Nielsen

Arkitekt  
Arkitekt

Møller og Grønborg Arkitekter og Planlæggere  
Møller og Grønborg Arkitekter og Planlæggere