



ODENSE
KOMMUNE

En storby
med
omtanke

BYPLANMØDE 2023

ANETTE KOLD, AFDELINGSCHEF FOR BYUDVIKLING

05.10.2023

HVEM SÆTTER RETNING?

BYRÅDSPOLITIKERE

Via politiker, strategier, og beslutninger om anlæg og funktioner og beslutning om planer og enkeltsager...?

FAGLIGHEDER/ EMBEDSVÆRKET

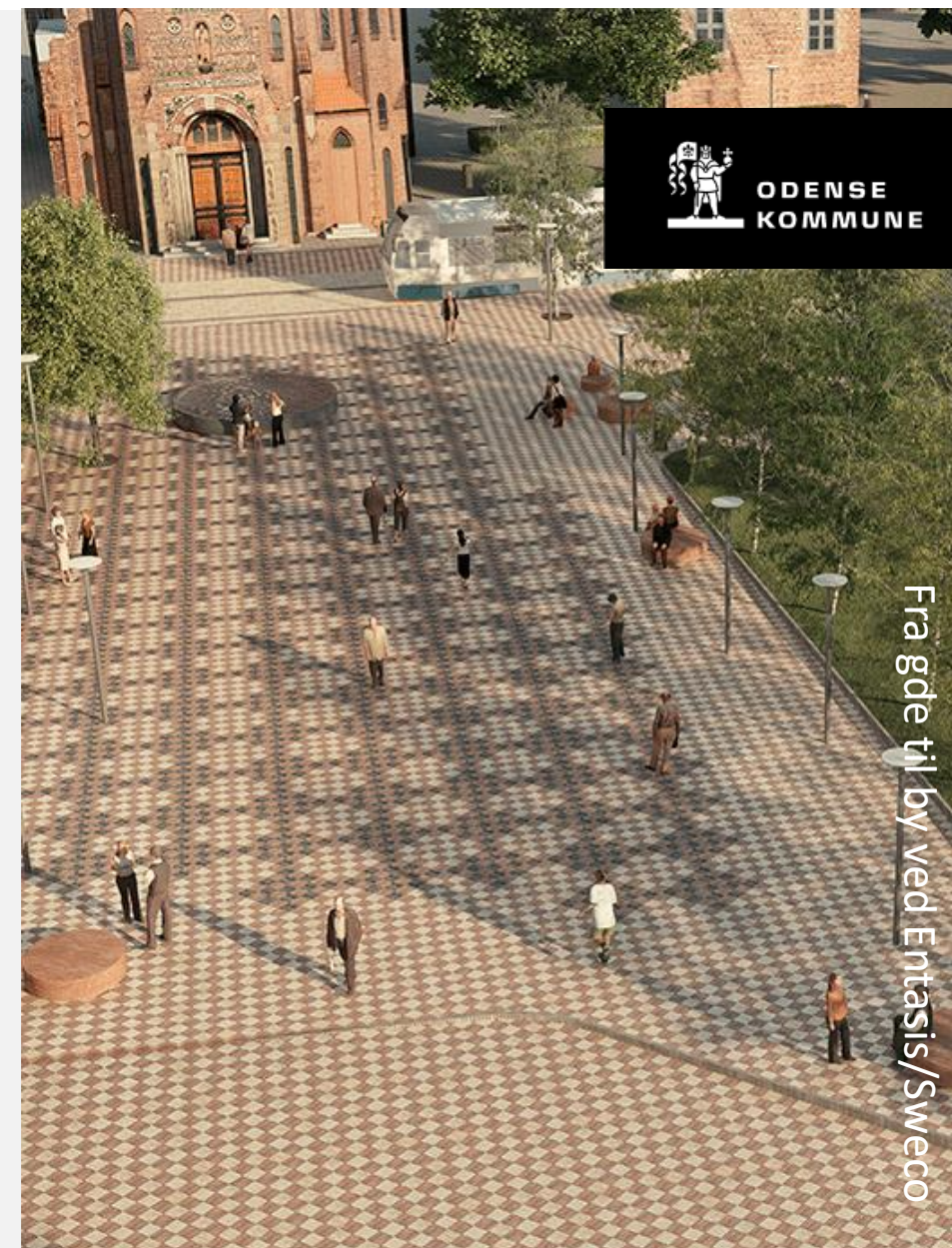
Via planlægning, byggesagsbehandling, oplæg og indstilling til politiske drøftelser og via udførelse af offentlige anlæg...?

OFFENTLIGHEDEN, SLUTBRUGEREN OG EFTERSPØRGSLEN

Via høringer, dialogmøder, tilflytning eller fraflytning...?

BYGHERRER OG INVESTORER

Via investeringer, realiserede projekter, prospekter, byggeri, businesscases, entreprenørudbud...?



Fra gde til by ved Entasis/Sweco

HVAD ER KVALITET I BYUDVIKLING?

Kvalitet går hånd i hånd med en ambitiøs transformation, som for eksempel omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade. Området er et nyt pejlemærke for kvalitet.

Gennemførelse af det komplekse projekt har givet et resultat i en høj kvalitet, som både borgere, politikere og planlæggerne er glade for og stolte af. Betydningen af variation, skalering, fastholdelse af arkitektoniske principper og gedigne materialer samt byrum af meget høj kvalitet og variation er tydelig og understøtter ambitionerne for den fortsatte byfortætning.

FRA STRATEGI TIL VIRKELIGHED



BYSTRATEGI 2023



En storby der tør gå modigt og ambitiøst til samfundets vigtigste udfordringer... Det kræver, at vi som by tager ansvar for det globale klima og gør Odense klimaneutral i 2030 på en måde, der samtidig giver nye bykvaliteter.

KLIMAHANDLEPLAN



Vores arbejde skal også være med til at inspirere andre. Både i forhold til hvordan man indretter en klimavenlig og CO2-neutral by, men også hvordan man skaber grøn vækst og beskæftigelse.

ARKITEKTURSTRATEGI



I Odense fortjener vi en by, som er sund at leve i, som vi er stolte af, og som på bæredygtig vis forbinder os med naturen, med historien og med hinanden.

FLERE PERSPEKTIVER PÅ KVALITET



Hvad mener vi helt konkret når vi taler om kvalitet i det byggede miljø?

Hvor tæt er byfortætning?

Hvad er den gode tætte by?

Hvad er smertegrænsen for tæthed?

Er tæt det eneste rigtige og er det bæredygtigt alle steder?

Hvordan definerer vi kvalitet?

Hvordan definerer bygherre kvalitet?

Hvordan definerer borgerne kvalitet?

Er der eller skal der være en formel til kvalitet?





Klima og kvalitet – i bybusiness og byfortætning

Kommuner bygger ikke by alene – det gør de sammen med bygherrer. Derfor er det væsentligt at tale sammen om gensidig værdiskabelse. Både for dem, der lever af det og for dem, der skal leve med det. Vi har brug for hinandens ambitioner. Bygherrer skal med kommunens ambitioner kunne se ind i investeringssikkerhed og afkast. Kommunen skal med bygherrers ambitioner vedligeholde og udvikle byens samlede værdi – til gavn for borgere, erhvervsliv, besøgende og alle, der bygger med.

AMBITIONER OG REALISERBARHED



I kommunale udbud har vi gode erfaringer med at opnå kvalitet via vores udbudskrav at stille krav til:

- Bytypologi og arkitektur i overensstemmelse med omgivelsernes skala
- Materialer og detaljeringsniveau
- Bevaring af beplantning og krav til indretning af ubebyggede arealer
- Og ved at vurdere de indkomne projekter ud fra i forvejen fastlagte kriterier

VÆRKTØJ TIL KVALITET

Arkitekturstrategi

Forpligter ingen, men sender politisk signal

Kommuneplan og lokalplanbestemmelser

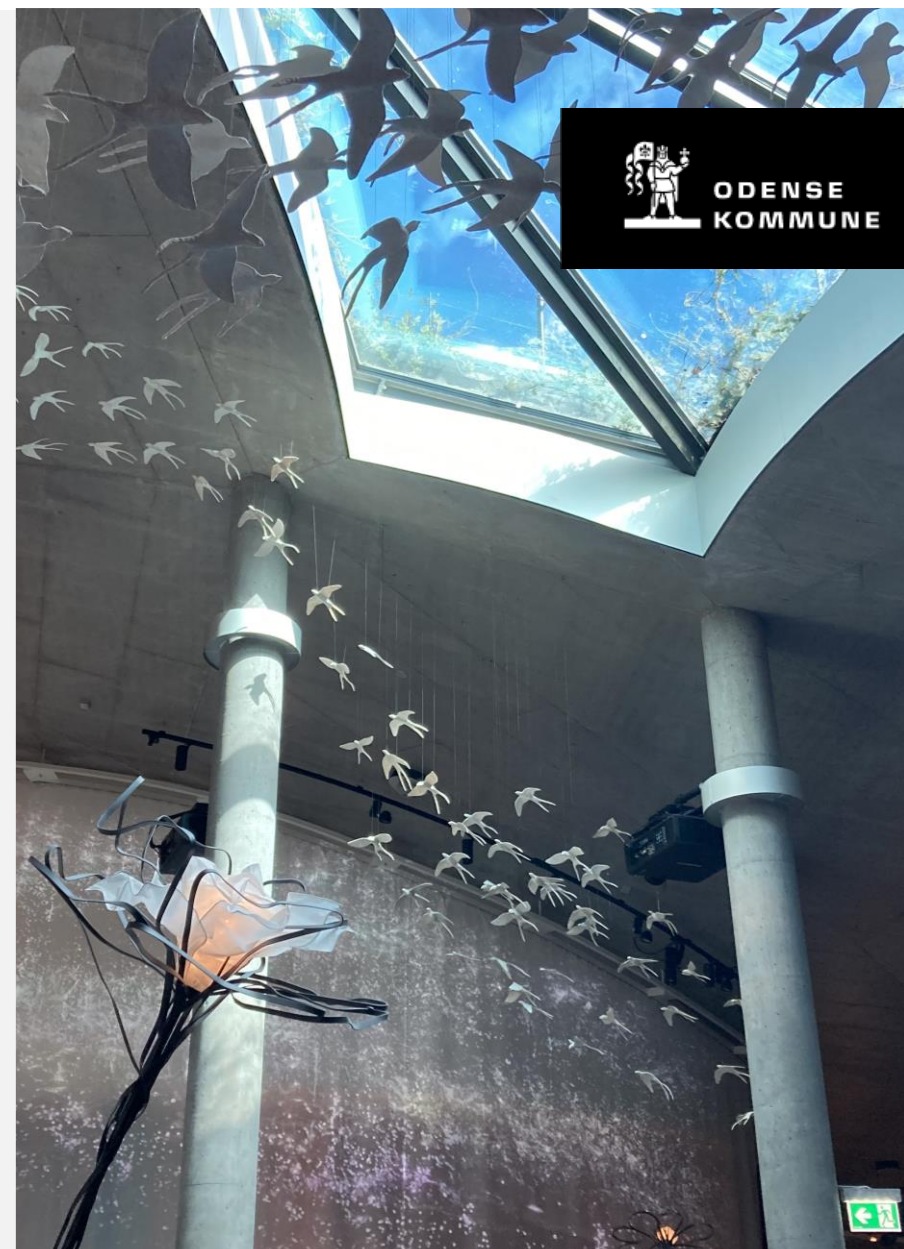
Forpligter kommunen og forpligter grundejer og udvikler - og skal have hjemmel i planloven

Ja eller nej til lokalplanlægning

Betydning for bygherre og et projekts realisering

Tidlig dialog om projekter

Mulighed for god dialog om hvad der skal til for at komme gennem den administrative og politiske behandling – herunder forudsætning for ja eller nej



VIDEN SOM AFSÆT FOR BYUDVIKLING



KP 2024
ANALYSER
DETAILHANDELEN
MARKEDS- OG BOLIGBEHOV
ERHVERVSAREALER OG BEHOV

BYUDVIKLINGENS DILEMMAER...

EX: Hvad betyder byfortætning for klimaet, hvis det byggede ikke appellerer til slutbrugerens kvalitetskrav – flytter de så ud i forstaden eller til en anden kommune for så at pendle ind i bil?

EX: Hvad betyder klimabevidstheden og nye LCA krav i bygningsreglement for den oplevede kvalitet af det byggede miljø. Hvad har vi lyst til at bo i, bevare og bruge igen på den lange bane?



THE LANCET: LANGSIGTET BYPLANLÆGNING



I en rapport fra det ansete videnskabelige tidsskrift The Lancet Global Health rangerer Odense som en af verdens sundeste og mest bæredygtige byer i en sammenligning med 25 byer i 19 lande verden over. Odense scorer højt på transport med mange cykelstier og infrastruktur for kun bløde trafikanter. Odense fremhæves også som en grøn by med mange forholdsvis store offentlige grønne områder. I planlægningen stilles der krav til opholds- og friarealers kvalitet og ikke mindst til en biofaktor i de enkelte projekter – tiltag, der er medvirkende til Odenses grønne profil.

KVALITETS-KATALOG



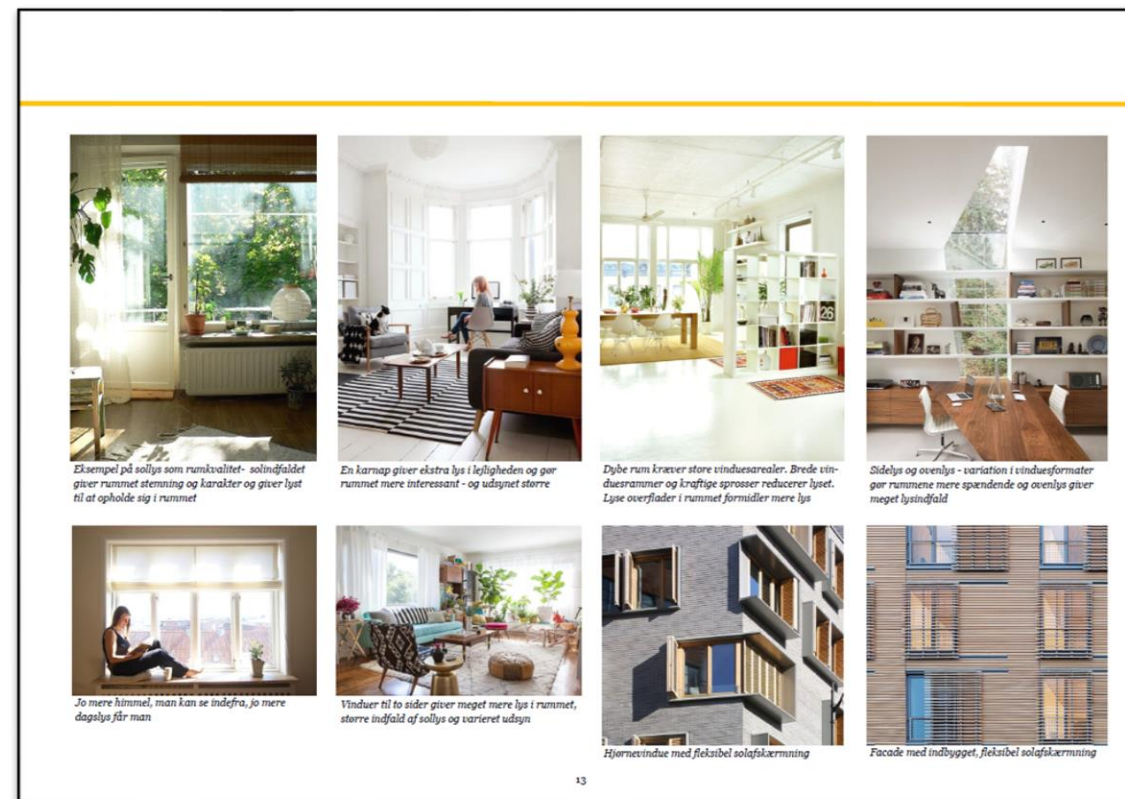
- Dette hæfte er tænkt som et katalog med oplysninger og **inspiration** for jer, som tager aktiv del i Odenses fysiske transformation. Jeg håber således at I som byggeriets aktører i Odense vil bruge hæftet i jeres daglige arbejde, så vi sammen kan udvikle Odense til en moderne dansk storby i balance.
- Derfor har Odense Kommune udarbejdet denne vejledning. **Vejledningen** giver anvisninger på, hvordan man kan opnå en god balance mellem fortætning på den ene side og hensynet til de mennesker, der bygges til, på den anden side.

PRODUKT, PROCES, DIALOG...



KVALITETS-KATALOG

- *I Odense skal nyt byggeri respektere byens historiske bymidte og understøtte byens arkitektoniske og grønne kvaliteter.*
- *Udformningen af de konkrete byggeprojekter skal derfor ske i en **skala**, som spiller sammen med og respekterer Odenses kulturhistoriske, bevaringsværdige bymiljøer og bygninger. I middelalderbyen skal der tages hensyn til den **historiske struktur** med smalle gader, smalle grunde og bygninger i 2-4 etager.*
- ***Højhuse** kan kun bygges i områder, der er udpeget til højhusbebyggelse i kommuneplanen. Udpegningen er resultatet af en analyse af, hvor højhuse kan markere vigtige knudepunkter eller hvor høj bebyggelse på anden måde kan indpasses, uden at det har alvorlige visuelle eller andre miljømæssige konsekvenser. I kommuneplanens afsnit om **bytypologier** kan man læse om, hvordan byen skal fortættes i forskellige typer områder.*



Principper for dagslys

DIALOG OM ARKITEKTUR



#1 ODENSE SKAL FORTÆTTES MED OMTANKE, OG BYEN SKAL UDVIKLES MED HØJ ARKITEKTONISK KVALITET



▲ I en almen boligbebyggelse i Skibhuskvarteret er der opført townhouses - høje rækkehuse - med variation i facaderne og med udsyn til landskabet. Foto: Odense Kommune.



▲ På Odense havn indpasser Nordatlantisk hus sig blandt de eksisterende fritstående havnebygninger med sit eget udtryk, men med en sammensat bygningskrop i havnens skala. Det er et godt eksempel på at også bygninger til erhverv og service skal udformes med omhu og hensyn til omgivelserne. Foto: Odense Kommune.

▲ I forbindelse med omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade, er der skabt plads til nye bygninger og byrum helt centralt i byen. Her ses Oluf Bagers plads, hvor de nye bygninger tilpasser sig omgivelserne i sin højde og udformning. Byrummets materialer, beplantning og inventar er ligeledes etableret



▲ I bebyggelsen i Nørregade er der lånt og nyfortolket elementer fra det langt ældre nabolus. Et markeret trappetårn, et usædvanligt murstensformat og en arkitektonisk afslutning mod himlen giver sammen med hjørnevinduer mod den lille plads huset en egen - men tilpasset - identitet. Foto: Odense Kommune.

FORTÆTNING MED OMTANKE FOR OMGIVELSERNE

Odense er en by med forholdsvis lav bebyggelse både i og udenfor bymidten. I bymidtens gamle gader er bygningerne typisk 3-4 etager. Egentlige høje huse findes mere spredt eller i afgrænsede, definerede områder. Den lave skala og bystruktur er en del af byens identitet og skal videreføres i fortætningen af byen. Fortætning skal derfor ikke forstås på den måde, at der kun bygges høje huse, men at arealerne skal udnyttes klogt og at arealer, der ikke længere opfylder deres oprindelige formål, inddrages til nye formål.

Byens facader og detaljering udgør væggene langs byens gader og pladser og danner på den måde rammer for vores færden i byen. Bygninger med gode proportioner og i harmoni med omgivelserne, beriger bybilledet og gør gader, veje og pladser interessante og oplevelsesrige at færdes i. Det betyder også, at nyt byggeri og anlæg skal relatere sig til områdets eksisterende kvaliteter. Særlige byggerier med offentlig interesse - så som kulturhuse - skal have mulighed for at have et eget og særligt udtryk, hvis det tilfører byen og bymiljøet mere kvalitet.

Ved al ny bebyggelse skal både bygherren, bygningens brugere og byens borgere kunne føle stolthed over, hvordan det nye byggeri udformes og indpasses i byen. Det gælder både boliger, erhvervsbyggeri samt offentlige og private institutioner.

KVALITET I BYGGERIET

Bygninger skal være funktionelle og opfylde det givne behov. Allerede facaderne skal vise, at her er der godt at bo, at arbejde, at handle eller trygt at gå i skole eller gå til lægen. Enhver ny bygning skal derfor udformes med et udtryk, der er gennemtænkt fra sokkel til tag og bidrager til områdets kvalitet. Der skal bygges i gedigne materialer, der er holdbare og ældes med ynde, og bygningerne skal have en detaljering, der er interessant og på en måde understøtter og ind-

KVALITETEN SIDDER OGSÅ I DETALJEN

Når en bygnings overordnede proportioner og materialer er på plads, er det ofte detaljen, der afgør, om man også på nært hold oplever, at bygningen er af god kvalitet. Bygningens afslutning mod jorden, tagets udformning, vinduernes dimensioner, opdeling og placering i facaden, altanernes placering, gennemsigtighed og belysning omkring indgangsdøren, er alt sammen eksempler på detaljer, der gør en stor forskel og giver bygningen karakter og kvalitet. Det er også alt sammen detaljer, der hurtigt forsvinder i en totalentreprise, når bygningen forlader tegnebrættet og skal opføres. Det er derfor vigtigt, at detaljeringen udvikles og fastholdes gennem byggeriets forskellige faser.



▲ På Islands Brygge i København er der skabt en rækkehusbebyggelse i en tæt, lav struktur med grønne forhaver og opholdsmuligheder langs de interne veje. Bebyggelsen er et eksempel på, at en fortætning af byen ikke kun handler om at bygge højt. Illustration: Vandkunsten Arkitekter.

TIL DIG DER GERNE VIL BYGGE I ODENSE

- Hvordan bidrager dit projekt til at gøre byen bedre?
- Hvordan forholder projektet sig til byen og omgivelserne i forhold til skala og tæthed, eksisterende bebyggelse, byrum og det grønne?
- Hvordan understøtter anvendelsen byudviklingen af Odense og den enkelte bydel? Bidrager projektet til en blandet by og gode mødesteder?
- Hvad er der særligt ved dit projekt, der kan bidrage til god arkitektonisk kvalitet i området?

FRA KATALOG TIL KOMMUNEPLAN



Bykvalitet som afsnit i kommuneplan 2020

Hvilke billeder ser vi for os når
vi læser teksten? – individuelt!

Kompromis i vækstens navn?

Kvalitet med facit eller er der
noget vi ikke vidste da vi skrev?



KOMMUNEPLAN 2020-2032

[FORSIDE](#) [TEMAER](#) [BYDELE](#) [OM KOMMUNEPLANEN](#) [KORT](#) [OFFENTLIG HØRING](#) [TILLÆG](#)

BOLIGUDVIKLING

- 1.1 Storby i udvikling
- 1.2 Bykvalitet og bytyper
 - 1.2.1 Bykvalitet
 - 1.2.2 Blandet bebyggelse
 - 1.2.3 Karrébyen
 - 1.2.4 Blokbebyggelser
 - 1.2.5 Højhuse
 - 1.2.6 Byvillaer og byhuse
 - 1.2.7 Parcelhuse og rækkehuse
 - 1.2.8 Bebyggelse i stor skala
- 1.3 Kulturhistorie og bevaringsværdier
- 1.4 Industri- og kulturhistorien

ERHVERV OG DETAILHANDEL

GRØN STORBY



1.2.1 Bykvalitet

Når der bygges nyt i Odense, skal det foregå med byens kvaliteter for øje. Byen skal være attraktiv at bruge og bo i, og både ændringer samt nye bygninger skal bidrage til at gøre byen bedre. Ændringer i byen skal ske med udgangspunkt i den menneskelige skala.

Odense skal udbygges bæredygtigt med vægt på byens historie, bevaringsværdier og med vægt på kvalitet i det byggede miljø. Især boligkvalitet, hvor dagslys, sollys og udsyn har stor indflydelse på, hvor godt man trives i sin bolig.

De store industrivirksomheder fra 1800- og 1900-tallet har sat markant præg på udviklingen af Odense og udgør derfor en stor del af byens nyere historie og identitet, som er vigtig at bevare i fremtidens omdannelser og fortætninger.

Nærhed til grønne omgivelser er et andet særligt kendetegn for Odense, som er vigtigt at bevare og udbygge.

Følgende retningslinjer er udgangspunkt for udarbejdelsen af lokalplaner i Odense.



BOLIGUDVIKLING

Arkitekturstrategi

Arkitekturstrategi 2020 - herunder sammenhæng med kommuneplanens rammer.

Kvalitet i byfortætningen

Kvalitet i byfortætning - En værktøjskasse

BYGHERREGUIDE

8. **Sådan bliver nybyggeri til**

- 9. Forhåndsgodkendelse
- 11. Principgodkendelser (Skema A)
- 13. Projektgodkendelse (Skema B)
- 14. Projektfærdiggørelse (Skema C)

15. **Retningslinjer for nybyggeri**

- 18. Bokvalitet for alle
- 20. Familieboliger
- 22. Seniorboliger
- 24. Arkitektur
- 26. Bæredygtigt byggeri

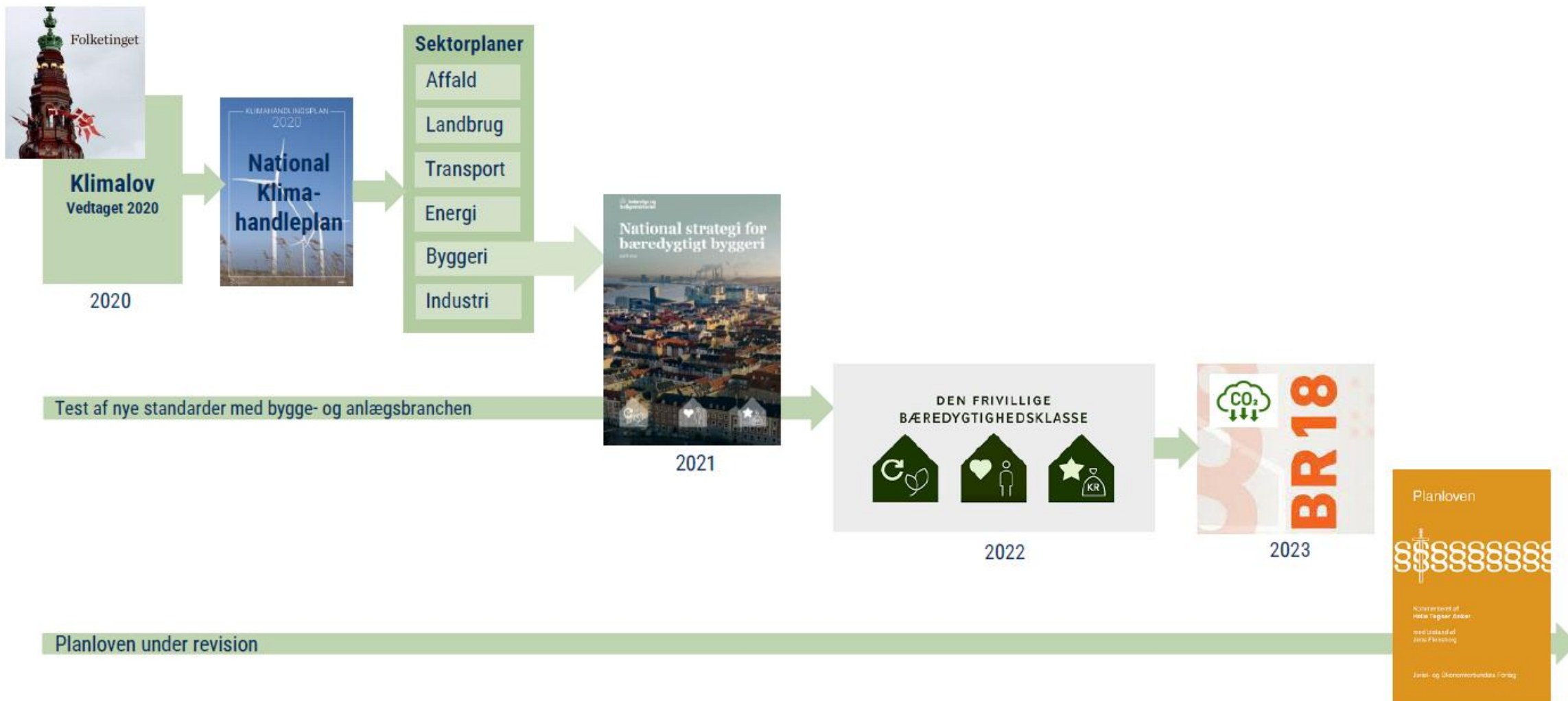


BYMIDTEN – FORTÆTNING MED MÅDE ?



5000 flere mennesker skal bo inden for Ring 1 og 25% flere skal færdes i bymidten. Hvad betyder det for måden vi bygger byen tættere? Hvordan sikrer vi at både boligkvalitet og bykvaliteter går hånd i hånd med klimaambitioner og en ambitiøs fortætningsdagsorden?

MED LOVEN I HÅNDEN?



INCITAMENT?



EU's Taksonomiforordning samt direktiv



Et fælles sprog/standard for miljømæssigt bæredygtige aktiviteter i EU

Rapporteringskrav for større virksomheder, der dækker hele værdikæden (derved også mindre virksomheder)

Klarhed omkring grønne investeringer

BUSINESSINSIGHTS



I takt med, at byggebranchen skal leve op til stadig højere grad af regulering - blandt andet qua den nye EU-taksonomi - er det vigtigt at være i tæt dialog med såvel politikere som embedsmænd. Her et kig ind til et event på Christiansborg arrangeret af Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

Byggebranchen er på vej ind i et finansielt paradigmeskift

INSIGHT: KONTECH DATO: 20. MARTS 2023 TEKST: HENRIK MALMGREEN

'Fremadrettet kommer pengestrømmene til at løbe meget anderledes, og byggeprojekter, der ikke er grønne, vil få meget sværere adgang til finansiering'.

Klaus Kristiansen, adm. direktør i Realkredit Danmark

FRA VISION TIL VIRKELIGHED



- I Odense har vi de seneste år taget projekter i brug, der har bidraget til at hæve borgeres og politikeres forventninger til kvalitet, for eksempel:**
- Fra gade til by-projektet – omdannelse af trafikkorridor til en trafikfri, levende bydel i høj kvalitet
 - Opførelse af Det nye H.C. Andersens Hus med omgivende park
 - Gennemførelse af Odense Letbane – moderne, komfortabel offentlig transport i høj kvalitet
 - Byens Bro over jernbanen – en god og smuk forbindelse for fodgængere og cyklister mellem by og havn
 - ...og mange flere projekter er på vej