

**Referat fra møde den 22/12-2021 mellem Odense Kommune,
Rosengårdcentret og Grundejerforeningen Ørbækhave****Deltagere:**

Sine Løvendahl (SL), Grundejerforeningen Ørbækhave
Christoffer Munk Klausen (CK), Grundejerforeningen Ørbækhave
Ulrik Lefevre (UL), Lexos Advokater, bistår Grundejerforeningen Ørbækhave
Casper Bach Andersen (CA), Rosengårdcentret
Morten Honoré Blomstrøm (MB), Rosengårdcentret
Lisbeth Feldskou (LF), Odense Kommune

Mødets baggrund og formål:

Grundejerforeningen Ørbækhave har i forbindelse med den 8 ugers offentlige høring af lokalplanforslag nr. 4-1047 Overdækket passage ved Rosengårdcentret, indsendt et høringssvar med forslag til ændringer af lokalplanens bestemmelser. Mødet havde til formål at drøfte høringssvarets indhold og mulige ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Mødets dagsorden og indhold:

- Baggrund for og formål med projektet
- Hvorfor en ny lokalplan?
- Lokalplanens indhold
- Høringssvarets indhold
- Forslag til ændringer til lokalplanforslaget
- Videre proces

Baggrund for og formål med projektet

(CA og MB) Rosengårdcentret er i gang med at skabe en mere grøn og landskabelig ankomst til centrets nye hovedindgang ved grøn indgang i form af træer, bede, belægninger mv. Etablering af en ny overdækket passage/walkway fra letbanens stoppested til grøn indgang skal medvirke til at understøtte denne grønne ankomst til centret. Passagen overdækkes af et halvtag med beplantning på taget samt bede med beplantning langs passagen. Passagen skal endvidere understøtte ankomsten via letbanen til centret.

Hvorfor en ny lokalplan?

(LF) Odense Kommune ønsker at understøtte bæredygtig mobilitet og har derfor på baggrund af ønske fra Rosengårdcentret igangsat planlægningen for en ny overdækket passage fra letbanens stoppested ved Rosengårdcentret/Ørbækvej. Etablering af en ny overdækning betragtes jf. Byggeloven som bebyggelse, hvilket ikke er muligt at etablere på det givne sted inden for rammerne af den eksisterende lokalplan nr. 4-451 Rosengårdcentret. Odense Kommune har derfor udarbejdet et lokalplanforslag, der bl.a. giver mulighed for etablering af en overdækket passage.

Lokalplanens indhold

Jf. punktet ovenfor, muliggør lokalplanforslag 4-1047 alene etablering af en ny overdækning. Hertil muliggøres dog også et mindre omfang af cykelparkering nær hovedindgangen samt etablering af en mindre bygning nær hovedindgangen med henblik på etablering af en fremskudt kaffebar eller lign. Øvrige forhold reguleres fortsat ved eksisterende lokalplan nr. 4-451 Rosengårdcentret.

Eksisterende lokalplanen nr. 4-451 Rosengårdcentret fastholdes således og de to lokalplaner vil supplere hinanden.

Lokalplanforslag nr. 4-1047 for ny overdækket passage udgør en lille del af det eksisterende lokalplanområde for lokalplan nr. 4-451 – se vedlagte oplæg.

Høringssvarets indhold

(LF) Høringssvaret fra Grundejerforeningen Ørbækhave indeholder følgende emner som drøftes:

- Bygningshøjde
- Belysning
- Skærme
- Affald

Vedlagte oplæg blev gennemgået på mødet og ændringsforslag blev drøftet – perspektiver fra mødets drøftelse samt beslutninger om ændringer til lokalplanforslaget ses nedenfor.

Forslag til ændringer til lokalplanforslaget

Vedr. bygningshøjde:

Perspektiver fra mødet:

- Grundejerforeningen er bekymret for, at den ny overdækning vil fremstå dominerende fra boligerne i Ørbækhave. Grundejerforeningen foreslår derfor en maksimal højde på 3,5 m på de nye overdækkede konstruktioner frem for lokalplanforslagets maksimale bygningshøjde på 5 m. Grundejerforeningen ønsker udarbejdet en snittegning, der viser terræn, bygningshøjder og bygningskonstruktioner på tværs fra Rosengårdcentret til Ørbækhave.
- Rosengårdcentret har fået udarbejdet nye skitser, der angiver en konstruktionshøjde på 3,7-3,8 m for overdækningen. Bygningshøjden for en eventuel mindre bygning/kaffebar nærmest hovedindgangen ønsker Rosengårdcentret fortsat fastholdt til maksimalt 5 m, hvilket grundejerforeningen er åbne for, da denne er placeret nærmest grøn indgang og derfor ikke forventes at være til gene for Ørbækhave.

Efterskrift: Rosengårdcentret har efter mødet d.22.12.2022 været i dialog med deres arkitektfaglige rådgivere omkring halvtagets højde. Dette for at sikre, at projektet kan realiseres inden for den reducerede højde på 3,8 m. Halvtaget udformes med en runding nærmest Rosengårdcentret, hvilket medfører et behov for en lille hældning på halvtaget. På baggrund heraf, vurderes et behov for en maksimal bygningshøjde på 3,9 m, dog kun nærmest Rosengårdcentret. Nærmest Ørbækvej vil den maksimale bygningshøjde fastholdes til maksimalt 3,8 m som aftalt.

Beslutning om ændring af lokalplanforslaget indhold vedr. bygningshøjde:

- Lokalplanforslagets eksisterende bestemmelse:

6.2 Højder

Ny bebyggelse, halvtage, byrumskonstruktioner og lignende må etableres med en maksimal højde på 5 m.

- Ny bestemmelse:
 - *Ny bebyggelse, halvtage og byrumskonstruktioner inden for byggefelt B1 må etableres med en maksimal højde på 3,8 m. Herudover kan der etableres beplantning på tagkonstruktioner. Tilføjelse på baggrund af Efterskrift: Dog kan ny bebyggelse, halvtage og byrumskonstruktioner inden for B1 øges til maksimalt 3,9 m, dog kun nærmest Rosengårdcentrets indgang.*
 - *Ny bebyggelse, halvtage, byrumskonstruktioner og lignende inden for byggefelt B2 må etableres med en maksimal højde på 5 m. Herudover kan der etableres beplantning på tagkonstruktioner.*

Vedr. belysning

Perspektiver fra mødet

- Grundejerforeningen Ørbækhave oplever gener fra Rosengårdcentrets belysning og fra billygter fra både parkeringsområdet ved Rosengårdcentret og fra Ørbækvej. I forbindelse med etablering af letbanen, er en række bøgehække langs Ørbækvej blevet fjernet, hvilket efter grundejerforeningens vurdering har forværret lysgenerne.
- Grundejerforeningen arbejder på, hvordan de selv kan medvirke til at mindske lysgenerne. Proces pågår herom.
- Rosengårdcentret har fokus på at minimere energiforbrug. Her indgår belysning som et væsentligt fokusområde. En fremtidig overdækning ønskes etableret med fokuseret belysning, der indarbejdes i design og konstruktion og i varme farver.

Beslutning om ændring af lokalplanforslagets indhold vedr. belysning:

- Eksisterende bestemmelser:

8.1 Belysning

Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

Belysning langs fodgængerforbindelser skal have en lyspunktshøjde på højst 5 meter.

Belysning må ikke blænde og al belysning skal udføres med en farvegengivelse på mindst Ra80.

- Nye bestemmelser:
 - o *Belysning inden for lokalplanen må ikke være til gene for omgivelserne.*
 - o *Belysning i forbindelse med halvtage eller lign. byrumskonstruktioner, skal udformes som en integreret del af konstruktionen.*
 - o *Belysning af beplantning må kun etableres som uplights.*
 - o *Belysningen skal have en farvegengivelse på mellem 1000 og 4000 K*

Vedr. skærme:

Perspektiver fra mødet:

(LF) Lokalplanforslaget medtager ikke bestemmelser om skærme. Hvis der fremadrettet ønskes skærme opsat, skal der søges om dette i særskilt proces – se vedlagte oplæg vedr. proces herfor. Odense Kommune har en restriktiv praksis på området og Odense Kommune har sammen med Rosengårdcentret vurderet, at det for både Rosengårdcentret og naboer vil være mest hensigtsmæssigt, at lokalplanen ikke medtager bestemmelser om skærme, men at behov og hensyn vurderes i det konkrete tilfælde.

- Grundejerforeningen er bekymret for eventuelle fremtidige skærme, der vil skabe lysgener. Grundejerforeningen spørger endvidere til, om der forventes opsætning af plakater med belysning.
- Rosengårdcentret udtrykker, at der ikke er ønsker om opsætning af plakater med belysning og, at der jf. punktet ovenfor vedr. belysning, er fokus på at reducere energiforbruget.

Beslutning om lokalplanforslagets indhold vedr. skærme:

- *Det besluttet, at lokalplanforslaget fortsat ikke medtager bestemmelser om skærme. Grundejerforeningen vurderer den på mødet fremlagte administrationspraksis tilstrækkelig til at varetage hensynet til naboer.*

Vedr. affald:

Perspektiver fra mødet:

- Grundejerforeningen beskriver, at der samles relativt meget skrald ugentligt i grundejerforeningens beplantningsbælte nærmest Ørbækvej. Grundejerforeningen har observeret øget affald efter bøgehæk langs Ørbækvej blev fjernet i forbindelse med etablering af letbanen.
- Rosengårdcentret oplever også udfordringer med affald, der ikke afleveres i affaldsbeholdere. Rosengårdcentret har fokus på at samle skrald ved daglige screeninger af parkeringsområdet samt opsætning af flere affaldsspande. Endvidere har Mc Donald også særligt fokus på at samle skrald i nærhed til restaurant og drive-in.
- Odense Kommune peger på, at affaldshåndtering er tæt relateret med adfærd. Relevante aktører i området har fokus på at reducere mængden af affald, der ikke kommer i affaldsbeholdere. Lokalplanforslaget for den overdækkede passage dækker alene et meget lille område af Rosengårdcentrets område.

Beslutning om ændring af lokalplanforslagets indhold vedr. affald:

Eksisterende bestemmelser:

- *Ingen*

Nye bestemmelser:

- *Der skal inden for lokalplanområdet etableres affaldsbeholdere*

Videre proces

På baggrund af ovenstående beslutninger om ændring af lokalplanforslagets indhold, tilretter Odense Kommune lokalplanforslaget med henblik på endelig vedtagelse. Når lokalplanforslaget er endelig vedtaget, kan der søges om byggetilladelse til realiseringen af lokalplanens indhold.