

HELHEDSPLAN FOR ØGADERNE, tillæg nr 60 til Kommuneplan 2017
Høringssvar fra koordineringsgruppen
05.11.2020

Vi er den koordinerings- og arbejdsgruppe, som gennem de 3 år Helhedsplanen har været undervejs, har mødtes med kommunens medarbejdere og koordineret med temagrupper og beboere. Vi har diskuteret, siddet med mange oplæg, skrevet og skrevet om. Vi har været meget glade for den mulighed, vi som borgere har haft for at arbejde tæt Planafd. om tilblivelsen af den nye Helhedsplan for Øgaderne. Kommunen har flere gange omtalt Helhedsplanen som ambitiøs. Det ser vi som et godt tegn. Under alle omstændigheder er det netop vigtigt for os at være ambitiøse på vegne af beboere, set i lyset af de mange timers arbejde som beboerne har lagt i Helhedsplanen, og i forhold til hvad Øgaderne kan udvikle sig til og i forhold til det, vi skal værne om.

Vi har oplevet en fin lydhørhed hos planafdelingen i forhold til vores bidrag men har selvfølgelig ikke været med i det endelige arbejde med at skrive Helhedsplan. Selvom vi oplever, at rigtig meget er blevet taget til efterretning, så observerer vi dog også, at der er nogle problematikker, som er dukket op igen eller ikke er blevet adresseret.

1. Rammeplan for Lollandsgade. Det angives, at den generelle ramme er "Etagebolig i karrékvarter". Da der i beskrivelsen af gadens særlige karakter angives, at der primært er 2 etages byhuse med udnyttet tagetage og i nordlige ende af gaden etagebyggeri i mindre enheder i 3 etager med udnyttede tagetager, så bør den generelle ramme rettes til "Boligområde med varierende bebyggelsesformer". Ligeledes må etageareal på 4 i forhold til den nederste d.el af Lollandsgade anses for at være for høj og ikke i overensstemmelse med karakter. Det skal rettes/justeres
2. Der er lignende problemer i andre rammeplansområder. Eksempelvis omkring Hjelmensgade, hvor der beskrives under særlig karakter, en generel byggehøjde på 3 etager. Rammeområde indbefatter også del af Høegh Guldbergsgade, hvor bygningshøjde er højere. Man beskriver området som en karré og sætter en maks. højde på 5 etager. Det er ude af trit med de faktiske forhold og der bør differentieres på passende måde. Det reflekterer også i forhold til pkt 4 nedenfor og grænseflader.
3. Rammeplansområde 030202BO (arbejderboliger omkring Skt Markus Kirke) er i forhold til generelle rammer indsat som 5 - Etagebolig i karrékvarter. Vi mener, det burde være 7. -Etagebolig. Områdets særlige karakter er ikke egentligt kendetegnet som karre.
4. Generelt må vi opfordre til, at man nøje overvejer anvendelsen af kategorien "Etagebolig i karrékvarter" i flere rammeplansområder, da de fleste områder netop ikke rummer karakteristiske karréer.

5. Vi diskuterede under de mange møder, at med en række nye rammeområder (og vi mener bestemt, det er en fordel at få flere og bedre beskrevne rammeområder), så er der behov for fokus på, hvordan man vurderer i forhold til grænsefladerne for de enkelte rammeområder. Dette ses ikke adresseret og er potentielt et problem for sagsbehandlere og i vurderingsarbejdet. Eksempler:
- a. Sølystgade mod øst har en rammeplansgrænse, der løber tværs gennem gaden. Huse på hhv nord/syd siden hører dermed til i hver sit rammeplansområde. Ny Munkegade i øvre ende er delt i midt af gade og hører hhv under Falstersgade/Ny Munkegade rammeområderne. Inddeling er foretaget for at sikre sammenhænge – og det anfægtes ikke. Men samtidig, så er Sølystgade øst og øvre Ny Munkegade også sammenhængende gadeforløb. Der skal altså tages hensyn til det samlede gadeudtryk i en sagsvurdering. Det kan formentlig opnås ved at lave en reference til anden relevant rammeplan i den enkelte rammeplan og indskærpe behov for at sikre helhedsudtryk.
 - b. Hjelmensgade/Sjællandsgade har rammeplansgrænser, der løber langs baggårdsskel parallelt med de to gader. Rammeplansgrænser i baggårdsskel ses flere steder. Baggårde, individuelle haver og ophold bag hvert forhus ses karakteristisk i hele Øgadekvarteret. Der er få eksempler på egentlig karrébebyggelse med en stor, central/fælles gård. Der er behov for en rettesnor i forhold til hvordan man vurderer muligheder i baggårde/haver, der støder op til hinanden men måske har forskellige rammer for anvendelsestype, højder mv.
 - c. Problematik nævnt ovenfor opstår også eksempelvis i øvre Lollandsgade, hvor afgrænsning i rammeområder også løber i baggårds/haveskel mod hhv. Hjarnøgade og Grønnegade. Bebyggelse i Hjarnøgade og Grønnegade samt baggårde er signifikant anderledes end i Lollandsgade. Der er behov for bedre retningslinjer for, hvordan disse mødes og hvordan vurderingsarbejdet kan sikre karakteristika i forhold til Lollandsgade i samspil med hhv Hjarnøgade/Grønnegade. Der findes flere tilfælde.
 - d. I forbindelse med ovenstående pkt b. og c.. så mener vi, at eksempelvis bestemmelse i rammeplaner under overskrift "For ny bebyggelse i gårdrum gælder" pkt 3, som omhandler mulighed for omdisponering af bebyggelse, netop viser noget om de potentielle problemer, der kan opstå i baggårdsgrænseflader. Der mangler en kvalificering i forhold til helhed i baggårdsmiljø, som ligger under forskellige rammeplaner.
 - e. Rammeområde afgrænsning mod Nørregade/Nørreallé udgør et lignende problem. Dette er indenfor cityrammer, men betyder, at eksempelvis nederste del af Lollandsgade, Ny Munkegade, Norsgade, Sjællandsgade og Hjelmensgade ikke er i sammenhæng med respektive gader. Der mangler altså i de enkelte rammebestemmelser en redegørelse for, hvordan man sikrer overensstemmelse og sammenhæng. Netop, i virkeligheden, hvordan man sikrer helhedsbedømmelsen og helhedsfornemmelsen. Vi har allerede set flere eksempler på særdeles voldsom og uheldige byggeprojekter i Nørregade/Nørre Allé, som kaster slagskygger ind i Øgaderne.

6. Et væsentligt kritikpunkt, som vi ønsker en meget klar og specifik tilbagemelding på er, hvorfor der er indføjet en generel bestemmelse i flere – men ikke alle – rammeområdeplaner vedr. bebyggelse. Vi mener klart bestemmelse bør fjernes. Under overskriften *"For al bebyggelse i området gælder"*. Og "2) Højde og dybde på ikke bevaringsværdig bebyggelse kan forøges, etageantallet kan forøges med en ekstra etage, og tage kan etableres med en anden tagform, hvis det på en overbevisende måde er illustreret og dokumenteret, at bebyggelsen er godt tilpasset områdets særlige karakter, og ikke forringer helhedskarakteren af det pågældende gadeforløb eller gårdrum."

Det er en tilføjelse som synes at stride mod intentionen om at skabe et gennemskueligt og klart administrationsgrundlag. Man får ved denne tilføjelse et administrationsgrundlag, som syner selvmodsigende og skaber unødigt tvivl.

Eksempler:

- a. "dybde" kan forøges står i modstrid med tekst under *"For ny forhusbebyggelse gælder"* pkt 1 "og må ikke overskride den normale forhusdybde i samme gade" samt pkt 2 "..... kan maksimalt opføres med samme volumen og på samme areal som eksisterende bebyggelse". Under *"For ny bebyggelse i gårdrum gælder"* bla. at *"Gårdrum bør som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse"*
- b. at "dybde" kan forøges ses også i potentiel uoverensstemmelse med *"Opbygningen af de nye kommuneplanrammer"* (s. 60). Her tales om karakterdannende træk, hvilket bla indbefatter "etageantal, bredde og dybde". Dybde på bygninger er karakteristisk fællestræk og byggetradition – der i øvrigt giver mulighed for de lige så karakteristiske baggårde/haver. I forhold til det kulturhistoriske miljø, så er dybde altså netop et af de karakteristika, som nybyggeri bør underordne sig og understøtte.
- c. Dybde er en faktor i forhold til øgede skygge- og indbliksgener i et tætbebygget område. Det er også derfor uhensigtsmæssigt at skabe tvivl om, om dybde kan øges.
- d. Vi diskuterede adskillige gange undervejs i samarbejdet, om der skulle angives maks. bebyggelsesprocenter i rammeplaner. Kommunen var ikke tilbøjelig til men ønskede at fortsætte med hidtidig praksis. Praksis baserer sig netop på højde og dybde angivelser. Maks højde og dybde sammen med bestemmelser om overensstemmelse med nærmeste nabobygningers højde/dybde danner grundlaget for at styre bebyggelsesprocent. Det undrer os derfor meget, at man efterfølgende indføjer en "fleks-bestemmelse".
- e. At "Højde" kan øges rammer på flere punkter rammer samme problematikker som ovenfor. Dog medgiver vi, at der kan være tilfælde, hvor der kan øges med en etage. Idet Øgaderne dog har behov for at udvide med flere familieboliger snarere end kollegielejligheder, så havde vi gerne set en kobling. Også set i lyset af, at Øgaderne i Kommuneplan 2017 er et af områderne, hvor der skal være fokus på at øge tilbud til børnefamilier. Højde bør dog tilpasses efter naboejendomme og områdets karakteristika og helheden skal tilgodeses.

- f. "Tage kan etableres med anden tagform" – er en uforståelig tilføjelse og skaber igen tvivl og uoverensstemmelse. Bestemmelsen lige inden siger "Tage mod gadeside må ikke udføres som flade tage men som gængs i området". På side 60 – opbygning af rammeplaner – beskrives taghældning som en del af karakteristika, byggetradition og fællestræk, som bør respekteres. Igen må vi minde om, at vi i arbejdet med helheder har set meget på, at kulturmiljø ikke udgøres specifikt af det enkelte bevaringsværdige hus alene – det er sammenhængen.
- g. På S 52 "Principper" angives, at tagformer skal udføres som gængs i området – hvilket helt overvejende er tag med rejsning. Mod gårdsiden kan der etableres åbninger – dog i henhold til en række bestemmelser.

Samlet set, så bidrager pkt 2 under "*For al bebyggelse i området gælder*" ikke konstruktivt til gennemskuelig, helhedsorienteret sagsbehandling.

Vi håber de nævnte forhold og konkrete indsigelser vil blive rettet under den endelige redigering.

Hvis det på nogen måde anses for nyttigt, så deltager vi gerne i et møde eller tilbyder at læse med i det afsluttende arbejde.

Med venlig hilsen

Koordineringsgruppen,

Hans Bjerregaard, Bente Gregersen, Thomas Kruse, Vibeke Skjøttgaard