

REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 27-08-2025

Mødedato Onsdag d. 27. august 2025 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal, Nørregade 36, 5000 Odense C

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 2-1103 Erhvervsområde J.B. Winsløvs Vej og Kommuneplantil	4

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-12-25

Sagsresumé

Godkendelse af tillægsdagsorden til By- og Kulturudvalgets møde den 27. august 2025.

Indstilling

Dagsordenen fremsendes til godkendelse.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender tillægsdagsordenen.

Udvalgsmedlem Maria Brumvig deltog ikke i mødet.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 2-1103 Erhvervsområde J.B. Winsløvs Vej og Kommuneplantillæg nr. 71

01.02.00-P16-11-24

Sagsresumé

By- og Kulturudvalget skal med denne sag endeligt vedtage forslag til kommuneplantillæg nr. 71 og forslag til lokalplan nr. 2-1103 for et erhvervsområde på J.B. Winsløvs Vej.

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgs mødet den 30. oktober 2024, at igangsætte planlægning for Syddansk Universitets del af området ved det nuværende OUH på J.B. Winsløvs Vej. Planforslagene for området er udarbejdet for at udvide mulighederne for anvendelse af området til kontor- og serviceformål, i takt med udflytning af uddannelser til Nyt Sund ved Syddansk Universitet.

Forslaget til kommuneplantillæg udlægger området til erhvervsformål, med specifikke anvendelser til kontor- og serviceformål samt til offentlige formål indenfor sundhedssektoren. Forslaget er i overensstemmelse med opgørelsen af behovet for nye kontorfaciliteter i Kommuneplan 2024-36. Tilsvarende understøtter forslaget til kommuneplantillægget målsætningerne for omdannelsen af nuværende OUH i Bystrategi 2023.

Planforslagene har været udsendt i otte ugers offentlig høring. Der er i høringsperioden indkommet ét høringssvar fra en borger vedrørende generelle forslag til den fremtidige anvendelse af det nuværende OUH. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i planforslagene.

Forvaltningen vurderer, at planlægningen vil bidrage til en positiv omstilling og kontinuitet i området, hvor eksisterende byggeri umiddelbart kan nyttiggøres af virksomheder og institutioner. Omdannelsen vil sikre en fortsat aktivitet i en del af byen, som i de kommende år ellers kan være præget af afvikling. Omdannelsen af bygningerne på J.B. Winsløvs Vej kan således blive et aktiv for Odenses generelle erhvervsudvikling.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Planlægningen vil sikre fastholdelsen af et højt aktivitetsniveau, og bidrage til en åbning og integration af området med de omkringliggende bykvarterer til en blandet og velfungerende bydel. Områdets eksisterende grønne karakter vil indgå i den grønne ring fra ådalen til Middelfartvej og give adgange til de rekreative kvaliteter på Assistenskirkegården.

En storby i vækst

Etablering af et nyt og centralt beliggende erhvervsområde med en stor kapacitet indenfor kontor, service og eksempelvis sundhedsfunktioner vil give både eksisterende og nye virksomheder umiddelbare muligheder for at etablere sig i Odense og give tyngde til byens øvrige erhvervsudvikling. Omdannelsen vil herunder sikre en kontinuitet i aktiviteterne i et område, som ellers i en årrække kan blive præget af afvikling.

En klima- og miljøvenlig storby

Genanvendelsen af eksisterende bygninger er et vigtigt element i udviklingen af en klima- og miljøvenlig storby. Omdannelsen af de tidligere undervisningsbygninger vil skabe et stort antal kvadratmeter til erhvervsformål, uden at der skal bygges nyt. Omdannelsen vil således fremme Odense Kommunes målsætninger for en grøn udvikling og virksomhedernes muligheder for at opretholde en grøn klimaprofil.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender:

1. Kommuneplantillæg nr. 71 vedtages endeligt uden ændringer.
2. Lokalplan nr. 2-1103 for et erhvervsområde ved J.B. Winsløvs Vej vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Maria Brumvig deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Syddansk Universitet flytter i disse år sine sundhedsuddannelser fra syv større bygninger i et område på J.B. Winsløvs Vej ved OUH til Nyt SUND på Campusvej.

I takt med flytningen bliver de tidligere undervisningsbygninger til rådighed for nye anvendelser. Der vil dog fortsat være behov for enkelte af bygningerne til funktioner med tilknytning til Syddansk Universitet og OUH i en periode på 5-10 år. På længere sigt vil alle syv bygninger kunne udlejes eller frasælges.

Bygningerne er aktuelt ejet af Statens Ejendomssalg, Freja Ejendomme, som skal søge at nyttiggøre bygningerne ved udlejning eller salg.

De foreliggende planforslag skal muliggøre en videre og bredere anvendelse af områdets eksisterende bygninger.

Planområdet med dets syv større kontor- og undervisningsbygninger er beliggende på J. B. Winsløvs Vej i den nordlige ende hospitalsområdet med Assistenskirkegården mod øst.

Området omfatter i alt 42.921 m² med syv større kontor- og undervisningsbygninger med et samlet disponibelt etageareal på cirka 32.600 m². Bygningerne er opført i tiden 1970 til 2020, og de er hovedsageligt i fire etager. En kontorbygning, samt en bygning med operationsstuer og stalde til undervisningsformål, er dog i ét plan. Selvom bygningerne umiddelbart synes ens med deres hvide elementer og sorte vinduesbånd, afspejler deres tidstypiske arkitektoniske træk, at de er opført over en periode på 50 år. Én af de nyere bygninger blev i 2004 præmieret af Odense Kommune for dens arkitektur.

Flere virksomheder og institutioner har allerede vist interesse for at etablere sig i området. En sådan etablering forudsætter imidlertid vedtagelsen af et nyt plangrundlag for området, der muliggør flere anvendelser end offentlige formål.

Kommuneplantillægget

Det foreliggende kommuneplantillæg skal sikre flere anvendelsesmuligheder for planområdet, der hidtil har været udlagt til offentlige formål.

Kommuneplantillægget udlægger området til bredere erhvervsformål med specifikke anvendelser til kontor- og serviceerhverv samt til offentlige formål, med vægt på sundhedsorienterede erhverv. Denne ramme muliggør etablering af eksempelvis private kontorer, klinikker, behandlingssteder for mennesker og dyr, men også en fortsættelse af nogle af de hidtidige anvendelser til forskning og undervisning.

Lokalplanen

Lokalplanen regulerer anvendelsen af planområdet med dets eksisterende bebyggelse og udearealer, med henblik på en videreførelse af de eksisterende formål og til nye formål.

Lokalplanen muliggør således etablering af service- og kontorerhverv i den eksisterende bygningsmasse, med vægten på sundhedserhverv i form af eksempelvis lægeklinikker, psykologer, kiropraktorer og tandlæger, samt særskilte erhverv som undervisning, laboratorier, dyrestald, dyreklinik, dyrehospital og lignende. Samtidig sikrer lokalplanen fortsat mulighed for offentlige formål som universitetsformål og funktioner tilknyttet hospitalsformål, herunder laboratorier, dyrestald med operationsstuer for forsøgsdyr.

Lokalplanen åbner samtidig for tilpasninger og anvendelsen af eksisterende bygninger til tilsvarende service- og kontorerhverv, der kan omfatte kundebesøg. Lokalplanens formål er her at sikre en fremtidig nyttiggørelse af eksisterende byggeri.

Lokalplanen tager udgangspunkt i en fortsat anvendelse af eksisterende bygninger, med den eksisterende bygningsvolumen og arkitektoniske helhedsudtryk. Lokalplanen åbner samtidig muligheder for nødvendige tilpasninger af bygningsmassen, der understøtter nye anvendelsesformål og en rentabel bygningsdrift, herunder etablering af adgange, klimasikring, energirenovering samt nedrivning af alle bygninger i området. Lokalplanen optager derfor bestemmelser om genanvendelse og muligheder for nedrivning af lokalplanområdets eksisterende byggeri. Herunder kan der etableres nye

adgange til de eksisterende bygninger. Fornyelsen kan omfatte nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af bygninger med tilsvarende volumener indenfor samme byggefelt.

Lokalplanen åbner ikke muligheder for etablering af supplerende byggeri indenfor lokalplanområdet med undtagelse af mindre, sekundære bygninger indenfor rammerne af den aktuelle bebyggelsesprocent.

Lokalplanen sikrer fastholdelsen af omfanget og kvaliteten af lokalplanrådets grønne kvaliteter og biodiversitet.

Med henblik på at understøtte lokalplanrådets trafikale og parkeringsmæssige forhold, der understøtter bygningernes fremtidige anvendelse til service- og kontor erhverv, optager lokalplanen bestemmelser om det samlede nødvendige antal parkeringspladser til biler, handicapbusser samt cykler.

Lokalplanen vil aflyse partiel byplanvedtægt nr. 43 fra 1973, der udlægger arealet til universitetsformål, herunder medicinsk fakultet.

Offentlig høring

By- og Kulturudvalget besluttede den 18. juni 2025 at udsende planforslagene i otte ugers offentlig høring i henhold til planlovens krav. Der er i høringsperioden kun modtaget ét høringssvar. Høringssvaret vedrører generelt forslag til en fremtidig anvendelse af det nuværende OUH, og rummer ingen bemærkninger til de foreliggende planforslag. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i planforslagene. Forvaltningen vil kvittere for det indkomne høringssvar med henvisning til, at de stillede forslag vil blive taget til efterretning i den videre planlægning for det nuværende OUH.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det kommuneplantillæg og den lokalplan, der muliggør kontor- og serviceerhverv i området, vil understøtte Odense Kommunes målsætninger for den fremtidige omdannelse af det nuværende OUH, som fastlagt i Bystrategi 2023 - Storby med omtanke - og senest understreget i det netop vedtagne budget for 2025. Planlægningen vil herunder understøtte, at områdets værdier og kvaliteter tidligt tænkes ind som del af byens udvikling. Frem for alt vil planlægningen dog bidrage til en kontinuitet i området, hvor eksisterende byggeri umiddelbart kan nyttiggøres af virksomheder og institutioner. Omdannelsen vil sikre en fortsat aktivitet i en del af byen, som i de kommende år ellers kan være præget af afvikling. Omdannelsen af bygningerne på J.B. Winsløvs Vej kan således blive et aktiv for Odenses generelle erhvervsudvikling.

Lovgrundlag

- Forslag til kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge at:

- Kommuneplantillæg nr. 71 vedtages endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Lokalplan nr. 2-1103 for et erhvervsområde ved J.B. Winsløvs Vej vedtages endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Ikke vedtage planerne, hvilket betyder, at områdets ikke kan rumme andre anvendelser end de nuværende.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Forslag til kommuneplantillæg 71 Erhvervsområde J.B. Winsløvs Vej

Forslag til lokalplan 2-1003 Erhvervsområde J.B. Winsløvs Vej