

REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 24-04-2024

Mødedato Onsdag d. 24. april 2024 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til AB Samvirke af. 5, Bø	4
Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Mosegårdsparke	10
Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Nedergården afd	15
Salg af erhvervsejendom i almen boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab.....	19
Lukket: Håndtering af effektiviseringskravet "Vores Bygninger"	22
Lukket: Ressourcer til håndtering af kolonihaveområdet.....	23
B-sag: Procesforslag - udvikling af forenings- og idrætsvision/strategi for Odense.....	24
B-sag: Ansøgning om tilladelse til nedrivning af Lykkeshåbs Allé 3.....	28
B-sag: Boliger og erhverv ved Østergade 46. Forslag til kommuneplantillæg nr. 58 og lokalplanfors	32
B-sag: Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv på Faaborgvej 248.....	37
B-sag: Midlertidig omdannelse af Jernbanegade for at skabe bedre forhold for fodgængere og cykli	42
B-sag: Midlertidig omdannelse af kantstensparkering til byliv og opholdsmuligheder på Skibhusvej	49
C-sag: Boligsocial helhedsplan 2024-2028.....	53
C-sag: Drøftelse af vedvarende energi.....	59
D-sag; Orientering om økonomiopfølgning.....	69
D-sag: Evaluering af projekt Særlige Adresser.....	72
D-sag: Aktuelle sager.....	75
E-sag: Forslag fra udvalgsmedlem Claus Houden (V) - Fart på erhvervsudviklingen i Odense.....	76

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-6-24

Resume

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets møde den 24. april 2024.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Punkt 2: Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til AB Samvirke af. 5, Bolbro Odense V

03.02.00-P20-6-19

Resume

Andelsboligforeningen Samvirke har ansøgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 5, Bolbro Odense V.

Projektet omfatter en total renovering af 20 af de i alt 23 boliger i afdelingen, da 3 af boliger tidligere er renoveret og dermed ikke indgår som en del af helhedsplanen. Projektet sørger at skabe 20 gode, sunde og fleksible boliger med et æstetisk, funktionelt og bæredygtigt design.

Landsbyggefonden har ekstraordinært givet tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden kommunen endeligt har godkendt helhedsplanen. Tilsagnet er betinget af at den endelige kommunale godkendelse sker inden 31. maj 2024 og bortfalder i tilfælde af, at en sådan ikke kan opnås.

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunen stiller kommunal garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel. Helhedsplanen forventes at koste ca. 48,1 mio. kr. og andel af kapitaltilførsel udgør 0,5 mio. kr. Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene. Endelig beregning af garantierne sker ved projektet afslutning og justeres i forhold til almenboliglovens principper om indeksregulering.

Det fremgår af styrelseslovens § 41, at optagelse af lån og garantiforpligtigelse skal træffes af byrådet. Derfor forelægges denne sag udvalget og byrådet til beslutning.

Effekt

Flere odenseanere i job og på vej til job

Renoveringen har en positiv effekt på beskæftigelsen i den periode, hvor renoveringen gennemføres.

Byudvikling med kvalitet

Vejen til et mere bæredygtigt byggeri kræver nye løsninger. Der skal være kvalitet i byggeriet, indretningen skal være velfungerende, det byggede miljø skal hele vejen bidrage til et sundt indeklima, mulighed for udendørs ophold og plads til fællesskabet.

En klima- og miljøvenlig storby

Et øget fokus på, hvordan CO₂-udledningen kan sænkes ved nybyggeri og renovering, er en yderst aktuell problemstilling. Aktuelt bliver dette byggeriet kategoriseres som et lavemissionshus med en LCA-beregning på 8,0 kg CO₂-ækvivalenter/m²/år, og vil bidrage til kommunens målsætning om 1000 klimavenlige boliger.

Indstilling

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

1. By- og Kulturudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på realkreditlån samlet op til ca. 30,0 mio. kr. til renovering samt justering af indeksregulering frem til skema C i forhold til almenboliglovens principper.

By- og Kulturforvaltningen indstiller under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkt 1, at udvalget godkender:

2. Den fysiske helhedsplan for AB Samvirke afd. 5 som omfatter renovering af 20 tilgængeligheds-/familieboliger.
3. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessum under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til oplyste, jf. bilag 1.
4. Kommunens andel af kapitaltilførsel på 0,5 mio. kr. finansieres inden for By- og Kulturudvalgets ramme.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingens punkt 1 og godkender indstillingens punkt 2 til 4.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Den fysiske helhedsplan er en samlet plan for udviklingen i afdelingen, planen skal sikre bedre boliger, bygninger og udearealer. Helhedsplanen støttes af Landsbyggefonden, som er en fond, oprettet ved lov. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at boligorganisationen udarbejder en fysisk helhedsplan for renoveringsarbejderne, som kommunen anbefaler, og som godkendes af beboerne i den berørte afdeling.

Boligafdeling Samvirke

Andelsboligforeningen Samvirke afd. 5 administreres af Boligkontoret Danmark. Afdelingen ligger i Bolbro, Brammingevej 1-15, 28-34, Holstedsvej 8-14, 28-30, 35 og Regner Lodbrogs Vej 72-78. Boligafdelingen er opført i 1959-1960 som fritliggende små parcelhuse opført ude fra et simpelt og billigt byggeri, på en blød bund. Facader er udført i gasbeton og gavle som hulmur af murværk uden isolering. Valg af billige byggematerialer og metoder kombineret med geotekniske udfordringer har givet fugtmæssige problemer.

Afdelingen består af 23 et-plan 4- værelses familieboliger, med egen have og redskabsskur. De ligger i mindre klynger, integreret mellem øvrige private ejer- og lejeboliger opført på samme tid.

Man har løbende udført undersøgelser af fundamenter, terrændæk og radonmålinger, som konkluderede at fugt og skimmelproblemerne var i en størrelsesorden som ikke er håndterbare. I 2019 blev 3 af afdelingens boliger renoveret helt traditionelt for at afdække løsninger og økonomi. Resultatet af renoveringerne stod ikke i mål med økonomien og en optimal løsning af boligernes fugt og skimmelproblemer.

Der er søgt om mulighed for nedrivningen hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2020, som har meddelt afslag til den løsning.

I en længere periode har afdelingen haft et lejetab som har krævet et løbende årligt tilskud fra boligorganisationen. Aktuelt er afdelingens huslejetab som følge af tomgang oplyst til 0,73 mio. kr. årligt. Pt. er 16 af de 23 boliger fraflyttet grundet store byggetekniske problemer.

Der har løbende været dialog med Landsbyggefonden som senest i afklaringsprocessen har set på en mulig nedreovering (hvilket betyder at bebyggelsens nedbrydes til eksisterende fundament), det har resulteret i at der skulle gennemføres en række nye forundersøgelser. Via disse forundersøgelser konstateres det i foråret 2023, at de eksisterende fundamenter ikke kan bære et traditionelt opført byggeri.

For afdelingen er der tinglyst servitut som foreskriver at byggeriet skal udføres som et byggeri med facader i tegl eller beton. Påtaleret har alene kommunen. Servitutten er blevet aflyst.

Landsbyggefonden har den 21. december 2023 givet ekstraordinært tilsagn om renoveringsstøtte (skema A) til renovering af 20 tilgængelighedsboliger i afdeling 5, inden kommunen endeligt har godkendt helhedsplanen. Tilsagnet er betinget af at den endelige kommunale godkendelse sker inden 31. maj 2024 og bortfalder i tilfælde af, at en sådan ikke kan opnås.

Helhedsplanens indhold

Projektet omfatter en total renovering af de 20 boliger i afdelingen, da 3 af boliger tidligere er renoveret og dermed ikke indgår som en del af helhedsplanen.

Projektet sørger at skabe 20 gode, sunde og fleksible boliger med et æstetisk, funktionelt og bæredygtigt design. Husene opbygges ud fra ridset af det eksisterende fundament som udgør planløsningens ydervægge, og opbygges med trækonstruktion og facader i træ. Rumdisponeringen er bygget op om en central gennemlyst opholdskerne der skaber et fornuftigt rum til aktivitet og afslapning.

Indretningen opfylder kravene i SBI-anvisning 249 og LBF-anvisningerne for tilgængelighedsboliger, hvilket betyder, at gangbesværede og selvhjulpne kørestolsbrugere kan komme rundt. Tilgængelighedsboliger har status som familieboliger.

Afdelingen består herefter af 3 et-plan 4-værelses familieboliger og 20 et-plan 3-værelses tilgængelighedsboliger.

Helhedsplanens omfang

Emne i 1.000 kr.	Støttede arbejder *	Ustøttede arbejder **
Håndværkerudgifter, byggeplads	7.028	28.426
Øvrige omkostninger, gebyrer, renter mv.	1.406	10.191
Driftsudgifter byggefasen	672	
Genhusning	350	
I alt	9.456	38.617
Kapitaltilførsel		-250
Tilskud egen trækningsret/dispositionsfond mv.		-620

Heraf lånefinansieres i andelsboligforeningen	9.456	37.747
Kommunal garanti	100 %	45-50 %

* Landsbyggefonden yder lån til støttede arbejder efter en række kriterier. Hovedkriteriet er sikring af bygningerne, hvilket vil sige nødvendig facaderenovering, ventilation og sikring af eksisterende fundament og indretning af tilgængelighedsboliger, som hovedsageligt betales med støttede lån. Ydelsen på de støttede lån er ca. 4,3 % af lånebeløbet inkl. bidrag i årlig udgift. Ydelsen stiger i takt med inflationen. Desuden kan der opnås løbende driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

** Ustøttede arbejder omfatter vedligeholdelse, forbedringer og modernisering fx nye udvendige døre og vinduer, nyt ventilationsanlæg, malerarbejder, ny spildevandsledning, røgalarmer, brandsikring af entredøre og nyt køkken- og skabsinventar. Arbejderne finansieres med almindelige kreditforeningslån, hvor øvrige midler i form af opsparing i afdelingen, brug af egen trækningsret i Landsbyggefonden og tilskud samt kapitaltilførsel på i alt 0,87 mio. kr. fratrækkes.

Helhedsplanen forventes at koste op til 48,1 mio. kr., som indeksreguleres frem til endelig godkendelse af regnskabet (skema C) i forhold til almenboliglovens principper om løbende regulering af anlægsudgifterne. Det betyder ligeledes at den kommunale garanti tilsvarende reguleres.

Huslejekonsekvens

Renovering koster 48,1 mio. kr. svarende til 2,4 mio. kr. pr. bolig. De 3 boliger som tidligere er renoveret, har en årsleje på 1.042 kr./m² eksklusiv forbrug for en familiebolig og den fremtidige husleje for de 20 tilgængelighedsboliger bliver 1.139 kr./m² svarende til en månedlig husleje efter renovering på 8.543 kr.

Finansieringen tager udgangspunkt i et løbende tilskud/driftslån fra dispositionsfoden på 0,85 mio. kr. pr. år, forhandlingerne herom er igangsat med Landsbyggefonden.

Beboerdemokrati

Helhedsplanen AB Samvirke blev vedtaget på beboermødet den 19. februar 2024. Her stemte 8 for, ingen stemmer imod, blanke eller ugyldige. På mødet fik beboerne mulighed for at få indblik i, hvad helhedsplanen betyder for deres egne huslejer og øvrige forhold. Byggeriet forventes igangsat 2. januar 2025 og færdiggjort juli 2026.

Genhusning

Helhedsplanen er så indgribende, at det er nødvendigt at genhuse beboerne i de 4 huse som bebos af de i alt 20 huse som skal renoveres. Genhusningen opdeles i 3 etaper, hvor sidste etape som renoveres, er de boliger som pt. er beboet. Beboerne bliver genhuset i de renoverede huse i ca. 7 måneder.

Klimavenlige boliger

Med en LCA-beregning på 8,0 kg CO₂-ækvivalenter/m²/år kategoriseres huset også som et lavemissionshus med et lavt energiforbrug samt klimapåvirkning. En LCA er en beregning af miljøaftrykket fra et enkelt materiale, en hel konstruktion eller et komplet byggeri igennem hele levetiden - fra indvinding af råmaterialer og produktion af materialer, brugsfasen (bygningensdriften) til endt levetid samt potentialet for nyttiggørelse og genanvendelse.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdelingen. Uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejen stige væsentligt mere end hvad der er svarende for alment nybyggeri, og en husleje i et niveau der vil give udlejningsproblemer. Hvis helhedsplanen ikke vedtages, vil boligerne ikke blive renoveret og afdelingen stå med 16 boliger som skal stå tomme indtil der er fundet en plan for afhjælpning af fugt- og skimmelproblemer.

Manglende afklaring kan medføre, at boligorganisationen vil blive nødsaget til at ansøge kommunen om, at tomgang i afdelingen ikke kan dækkes, hvorved der er risiko for at afdelingen går konkurs.

Lovhjemmel

Fysiske helhedsplaner bliver gennemført i henhold til lov om almene boliger mv., kapitel 7.

Økonomi

Stigende huslejer vil medføre stigende udgifter til boligstøtte. Det skønnes med en betydelig usikkerhed, at planen vil medføre nettomerudgifter til boligstøtte for Odense Kommune.

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden kræver en kapitaltilførsel til afdelingen på 2,5 mio. kr. Odense Kommune, boligorganisationen og realkreditinstituttet bidrager med hver 1/5, og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Odense Kommunes bidrag udgør således 0,5 mio. kr.

Odense Kommunes bidrag foreslås finansieret inden for driftsrammen under By- og Kulturudvalget til ydelsesstøtte for almene boliger. Kapitaltilførslen forventes gennemført i 2025.

Garanti for realkreditlån

Der er en betingelse for helhedsplanens udførelse, at kommunen stiller garanti for realkreditlånet. Helhedsplanen forventes at koste op til 48,1 mio. kr. Ca. 9,5 mio. kr. er arbejder, der støttes af Landsbyggefonden, og ca. 38,6 mio. kr. er ustøttede arbejder, hvoraf 37,8 mio. kr. lånefinansieres.

Arbejderne finansieres med almindelige kreditforeningslån, øvrige midler i form af opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden og tilskud samt kapitaltilførsel på i alt 0,87 mio. kr. fratrækkes.

Odense Kommune skal garantere for den del af lånene, der overstiger 60 % af ejendomsværdien. For de støttede lån yder Landsbyggefonden 50 % regaranti. Det vil sige, at Landsbyggefonden skal refundere kommunen halvdelen af det tab, kommunen måtte lide, hvis garantien gøres effektiv over for kommunen.

Der er indhentet en foreløbig vurdering af lånegarantien fra Nykredit, der forudsætter, at kommunen yder 100 % lånegaranti på det støttede lån svarende til 9,5 mio. kr. For de ustøttede lån vurderes en forventet garanti på op til 50 % svarende til en kommunal garanti op til ca. 37,8 mio. kr., netto svarende til 18,9 mio. kr.

Garantibetingelserne er sat sammen på en sådan måde, at det er støttede lån, der i første omgang skal ydes garanti for.

Endelig beregning af garantierne sker ved projektets afslutning, hvor ejendommene igen vurderes, og ny kommunal garanti beregnes.

Garantien påvirker ikke kommunens låneramme, men en godkendelse indebærer, at kommunen påtager sig en økonomisk risiko, der betyder, at hvis garantien på et tidspunkt bliver udløst, skal det finansieres af kommunens kassebeholdning.

Bilag

Dispositionsforslag.pdf

Bossinf indberetning støttet reovering.pdf

Bossinf indberetning ustøttet reovering.pdf

Punkt 3: Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Mosegårdsparken B, afd. 12, Odense C

03.02.00-P20-7-20

Resume

Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) har ansøgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling Mosegårdsparken B, afd. 12.

Projektet omfatter renovering af afdelingens 312 boliger, fordelt i blokke og rækkehuse, opført i 1957.

Tilstandsrapporter for afdelingen påpeger tiltag, som kræver en renovering. Formålet med den fysiske helhedsplan er at løse de bygningsmæssige problemer, samt at fremtidssikre boligafdelingen.

Det bemærkes, at Landsbyggefonden ekstraordinært har givet tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden den endelige helhedsplan er udarbejdet og godkendt af kommunen. Denne politiske godkendelse er derfor betinget af en række forudsætninger, som senest skal være opfyldt ved den kommunale godkendelse af skema B.

Det er en forudsætning for gennemførelse af den fysiske helhedsplan, som forventes at koste ca. 250 mio. kr., at der godkendes en kommunal garanti. Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene og kommunens andel af kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr.

Det fremgår af styrelseslovens § 41, at optagelse af lån og garantiforpligtigelse skal træffes af byrådet. Derfor forelægges denne sag udvalget og byrådet til beslutning.

Effekt

Flere odenseanere i job og på vej til job

Renoveringen har en positiv effekt på beskæftigelsen i den periode, hvor renoveringen gennemføres.

En storby med blandede og velfungerende bydele

Ved at gennemføre renoveringen øger man tilgængeligheden, hvorved boligudbuddet og beboersammensætningen i boligafdelingen vil tiltrække bredere end i dag.

Indstilling

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

1. By- og Kulturudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på realkreditlån samlet op til ca. 250 mio. kr. til renovering samt justering af indeksregulering frem til skema C i forhold til almenboliglovens principper.

By- og Kulturforvaltningen indstiller under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkt 1, at udvalget godkender:

2. Den fysiske helhedsplan for Mosegårdsparken B afd. 12 som omfatter renovering af 312 familieboliger.

3. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessum under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste.

4. Kommunens andel af kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr. finansieres inden for By- og Kulturudvalgets ramme.

Beslutning

By- og kulturudvalget anbefaler indstillingens punkt 1 og godkender indstillingens punkt 2 til 4.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

En fysisk helhedsplan er en gennemgribende renovering af en almen boligafdeling, som støttes af Landsbyggefonden. Denne er oprettet ved lov og finansierer sine aktiviteter ved at lejerne i den almene sektor betaler ind til fonden. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at boligorganisationen udarbejder en helhedsplan, som kommunen og beboerne godkender. Landsbyggefonden har via lovgivningen et bestemt antal midler til fysiske helhedsplaner over hele landet hvert år. På baggrund af besigtigelser og forhandlinger prioriterer de, hvilke projekter der er bedst egnede til at få støtte.

Boligafdelingen Mosegårdsparken B, afd. 12

Afdelingen er beliggende på Monbergsvej 51-59, Primulavej 1-73 og Lathyrusvej 1-89 i Odense C. Det er et roligt område, som ligger tæt på indkøb og de større butikcentre i byen.

Afdelingen er opført i 1957 i rødt facade tegl og består af 5 blokke, bestående af 250 familieboliger i 5 etager forbundet via trappeopgange. Rækkehuse i en og to etager bestående af 62 familieboliger, med tilhørende haver. Der blev lagt stålpladetag i 1995-1996 og 1999, samt træ- og alufacadeelementer i 2013-2014.

Tilstandsvurderingen af afdelingen anbefaler flere tiltag, som medfører behov for en gennemgribende renovering. De tekniske installationer er udtjente og der er løbende vandskader. Disse byggetekniske svigt skal udbedres med helhedsplanen. Der er ønske om at ændre nogle lejlighedstyper og dermed beboersammensætningen. Dette sikres ved at etablere 20 tilgængelighedslejligheder, samt via ombygning sikre bedre muligheder for udlejning af de øverste etager. Udearealerne tilpasses de forskellige beboergrupper, herunder opholds - og legearealer, samt opføres rekreative områder. Der er fokus på tryghedsskabende foranstaltninger.

Helhedsplanens indhold

Projektet omfatter en totalrenovering af boligafdelingen.

Antallet af boliger og areal ændres ikke, men der ændres på fordelingen og størrelsen af 1, 2 og 3-værelseslejlighederne.

Den fysiske helhedsplan forventes at indeholde:

Blokke

- Komplet udskiftning af tag samt ovenlys
- Udskiftning af tegloverliggere
- Indvendig reparation af kældergulve
- Udskiftning af faldstammer
- Etablering af ventilation i kælderen
- Asbestsanering i kælderen

Rækkehuse

- Boliger i to etager får udskiftet fuger i tagrum, faldstammer og ny stern i fibercement
- Boliger i en etage får malet udhæng, reparation af mindre revner samt vand og varme i tærren
- Udskiftning af knækkede sten
- Reparation af revner i facade

Alle

- Betonreparation – sokler, kældervægge, kældertrapper
- Udskiftning af fuger i facade partielt efter behov
- Badeværelser udskiftes/renoveres
- Udskiftning af vandinstallationer i nødvendigt omfang
- Udskiftning af varmeinstallationer i nødvendigt omfang
- Udskiftning af elinstallationer i nødvendigt omfang

I øvrigt etableres 20 tilgængelighedsboliger, samt etableres 2 elevatorer i opgange med tilgængelighed og nye entredøre. Der foretages kloakseparering og udenomsarealerne opgraderes. Desuden forventes nyt tagpap på garager og vaskeri.

Helhedsplanens omfang

En fysisk helhedsplan skal også omfatte en finansieringsplan. Der er på nuværende tidspunkt alene udarbejdet en midlertidig finansieringsskitse, og det forventes, at der vil være et samlet anlægsbudget på ca. 250 mio. kr.

Landsbyggefonden yder støttede lån efter en række kriterier til forskellige arbejder. Landsbyggefonden har afgivet tilsagn om støtte med 58,6 mio. kr. for de støttede arbejder.

De største udgifter i denne anskaffelse sum ses at være til oprettelse af de byggetekniske problemer, renovering af badeværelser, samt ved at genhuse og etablere 20 tilgængelighedsboliger.

Der kræves en kommunal garanti på op til 100 % af de støttede lån, svarende til 58,6 mio. kr. Landsbyggefonden stiller sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden.

De u støttede arbejder udgør ca. 191,4 mio. kr. og den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 %. Finansieringen sker med almindelige kreditforeningslån.

Husleje

Huslejegennemsnittet for hele afdelingen udgør på nuværende tidspunkt årligt 722 kr. pr. m². Der foreligger ikke en endelig finansieringsskitse, men den gennemsnitlige huslejestigning forventes at blive 20-25 %, dermed en husleje op til 903 kr. pr. m² eksklusive forbrug.

Øvrige forhold

Det bemærkes, at Landsbyggefonden den 20. december 2023 har godkendt foreløbige anslåede udgifter til renovering af Mosegårdsparken B, afd. 12. Støttetilsagnet er forudsat Odense Kommunes godkendelse senest den 31. maj 2024. Tilsagnet vil bortfalde uden en kommunal godkendelse. FAB ansøger om godkendelse af skema A, for at bevare boligafdelingens mulighed for renovering og driftsstøtte via Landsbyggefonden. Det bemærkes, at dette er en særlig situation, da flere processer er igangværende, herunder at beboerne endnu ikke har godkendt helhedsplanen.

Endeligt tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden forudsætter, at der foreligger en færdig helhedsplan for den enkelte afdeling. Dette er ikke tilfældet på nuværende tidspunkt og der godkendes derfor med forbehold. Der stilles blandt andet vilkår om afholdelse af beboermøde, hvor helhedsplanen og de huslejemæssige konsekvenser godkendes. Vilkårene skal være opfyldt senest 36 måneder efter Landsbyggefondens tilsagn om støtte og gælder således også for denne politiske godkendelse.

Det forudsættes, at FAB afholder informationsmøder, hvor beboerne kan blive inddraget, så der kan afholdes beboerafstemning på et oplyst grundlag.

Senest ved kommunens godkendelse af skema B, skal den endelige finansieringsplan være fremsendt. Her skal den præcise huslejekonsekvens af renoveringen fremgå, samt det konkrete kommunale garantikrav og bidrag til kapitaltilførsel.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdelingen. Uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejen stige væsentligt mere end hvad der er svarende for alment nybyggeri. Helhedsplanen sikrer også afdelingen de næste mange år til glæde for en stor beboergruppe.

Lovhjemmel

Fysiske helhedsplaner bliver gennemført i henhold til lov om almene boliger mv., kapitel 7.

Økonomi

Kapitaltilførsel

Det er en betingelse, at kommunen tiltræder med eventuel nødvendig kapitaltilførsel. Den kommunale kapitaltilførsel forventes at blive 0,3 mio. kr.

Garanti for realkreditlån

Det er en betingelse for helhedsplanen udførelse, at kommunen stiller garanti for realkreditlånet. Helhedsplanen forventes at koste ca. 250 mio. kr.

Odense Kommune skal garantere for den del af lånene, der overstiger 60 % af ejendomsværdien. For de støttede lån yder Landsbyggefonden 50 % regaranti. Det vil sige, at Landsbyggefonden skal refundere kommunen halvdelen af det tab, kommunen måtte lide, hvis garantien gøres effektiv over for kommunen.

Der kræves en kommunal garanti på op til 100 % af de støttede lån, svarende til 58,6 mio. kr. De ustøttede arbejder udgør ca. 191,4 mio. kr. og den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 %.

Garantibetingelserne er sat sammen på en sådan måde, at det er støttede lån, der i første omgang skal ydes garanti for.

Der tages forbehold for udviklingen i nettoprisindekset frem til endelig godkendelse af regnskab (skema C) i forhold til almenboliglovens principper om løbende regulering af anlægsudgifterne. Endelig beregning af garantierne sker ved projektets afslutning, hvor ejendommen igen vurderes, og ny kommunal garanti beregnes. Der vil således ikke være behov for en ny politisk behandling, hvis en overskridelse af den kommunale garanti alene skyldes stigninger i byggeprisindekset.

Denne sag har ikke konsekvenser for kommunens låneramme. Kommunen påtager sig en økonomisk risiko ved at godkende den kommunale garanti, der betyder, at hvis garantien på et tidspunkt bliver udløst, skal det finansieres fra kommunens kassebeholdning.

Bilag

Skema A Bossinf Mosegårdsparken.pdf

Skema A Bossinf Mosegårdsparken Ustøttet.pdf

Punkt 4: Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Nedergården afd. 14, Odense C

03.02.00-P20-8-20

Resume

Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) har ansøgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling Nedergården afd. 14, beliggende centralt ved Odense Å.

Projektet omfatter renovering af afdelingens 123 boliger, som er opført i 1982. Den byggetekniske gennemgang påpeger flere tiltag, som kræver en renovering. Formålet med den fysiske helhedsplan er at udbedre disse, udvide altaner og etablere tilgængelighedsboliger.

Det bemærkes, at Landsbyggefonden ekstraordinært har givet tilsagn til renoveringsstøtte (skema A) inden den endelige helhedsplan er udarbejdet og godkendt af kommunen. Denne politiske godkendelse er derfor betinget af en række forudsætninger, som senest skal være opfyldt ved den kommunale godkendelse af skema B.

Det er en forudsætning for gennemførelse af den fysiske helhedsplan, som forventes at koste ca. 61 mio. kr., at der godkendes en kommunal garanti. Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene og kommunens andel af kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr.

Det fremgår af styrelseslovens § 41, at optagelse af lån og garantiforpligtigelse skal træffes af byrådet. Derfor forelægges denne sag udvalget og byrådet til beslutning.

Effekt

Flere odenseanere i job og på vej til job

Renoveringen har en positiv effekt på beskæftigelsen i den periode, hvor renoveringen gennemføres.

Byudvikling med kvalitet

Ved at have fokus på den udvendige renovering, øger det brugen af både altanerne, som bliver mere tilgængelige, samt udearealerne med rekreative områder og fokus på aktivitet blandt beboerne.

Indstilling

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

1. By- og Kulturudvalget bemyndiges til at stille kommunal garanti på realkreditlån samlet op til ca. 61 mio. kr. til renovering samt justering af indeksregulering frem til skema C i forhold til almenboliglovens principper.

By- og Kulturforvaltningen indstiller under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkt 1, at udvalget godkender:

2. Den fysiske helhedsplan for Nedergården afd. 14 som omfatter renovering af 123 boliger.

3. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende det endelige projekt og anskaffelsessum under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til det oplyste.

4. Kommunens andel af kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr. finansieres inden for By- og Kulturudvalgets ramme.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingens punkt 1 og godkender indstillingens punkt 2 til 4.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

En fysisk helhedsplan er en gennemgribende renovering af en almen boligafdeling, som støttes af Landsbyggefonden. Denne er oprettet ved lov og finansierer sine aktiviteter ved at lejerne i den almene sektor betaler ind til fonden. Det er en forudsætning for Landsbyggefondens støtte, at boligorganisationen udarbejder en helhedsplan, som kommunen og beboerne godkender. Landsbyggefonden har via lovgivningen et bestemt antal midler til fysiske helhedsplaner over hele landet hvert år. På baggrund af besigtigelser og forhandlinger prioriterer de, hvilke projekter der er bedst egnede til at få støtte.

Boligafdelingen Nedergården afd. 14

Afdelingen er beliggende på Nedergade 13-29D centralt i Odense og består af 2 blokke, hvor der er bebyggelse i 3 etager, samt tagetage og kælder. Der er parkeringsareal, integrerede stisystemer, samt fra nogle af boligerne direkte udsigt til Odense Å.

Boligblokkene er opført i 1982 og består af 123 boliger, fordelt fra 1 - 4-værelseslejligheder. Facaderne samt taget er i rødt tegl og vinduerne er i træ.

Den byggetekniske gennemgang påpeger, at der anbefales flere tiltag, som medfører behov for en gennemgribende renovering. Grundet tid og brug er flere dele nedslidte.

Formålet med renoveringen er at løse de byggetekniske problemer, samt at sikre afdelingen i fremtiden. Ved ombygning sikres der etablering af tilgængelighedslejligheder. Afdelingen vil således henvende sig til flere og der etableres elevatorer for at sikre bedre tilgængelighed og udlejningsmuligheder af de øverste lejligheder. Altanerne udvides, så der skabes større anvendelsesmuligheder og udeophold for de enkelte beboere. Der oprettes rekreative områder og tryghedsskabende foranstaltninger i de fælles udearealer, så de danner ramme om aktiviteter for beboerne.

Helhedsplanens indhold

Projektet omfatter en totalrenovering af boligafdelingen.

Antallet af boliger og samlede areal ændres ikke, men der ændres på planløsningernes fordeling og størrelse.

Den fysiske helhedsplan forventes at indeholde:

- Komplet udskiftning af tag, herunder renovering af kviste og ovenlys
- Udskiftning af tegloverligger
- Udskiftning af fuger i facade
- Udskiftning af rulleskifte
- Udskiftning af knækkede sten

- Reparation af revner i facade
- Nye døre og vinduer, samt tilhørende malerarbejder
- Renovering af altaner
- Betonreparation af sokler, kældervægge og kældertrapper
- Indvendig reparation af kældervægge og kældergulve
- Udskiftning af gruppetavler
- Etablering af 15 tilgængelige boliger / renovering af alle indvendige overflader
- Renovering af fællesarealer og udenomsarealer

Helhedsplanens omfang

En fysisk helhedsplan skal også omfatte en finansieringsplan. Der er på nuværende tidspunkt alene udarbejdet en midlertidig finansieringsskitse, og det forventes, at der vil være et samlet anlægsbudget på ca. 61 mio. kr.

Landsbyggefonden yder støttede lån efter en række kriterier til forskellige arbejder. Landsbyggefonden har afgivet tilsagn om støtte med 24,2 mio. kr. for de støttede arbejder. De største udgifter forbundet i denne anskaffelsessum ses at være til oprettelse af de byggetekniske problemer, samt ved at genhuse og etablere 15 tilgængelighedsboliger.

Der kræves en kommunal garanti på op til 100 % af de støttede lån, svarende til 24,2 mio. kr. Landsbyggefonden stiller sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden.

De ustøttede arbejder udgør ca. 36,8 mio. kr. og den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 %. Finansieringen sker med almindelige kreditforeningslån.

Husleje

Huslejegennemsnittet for hele afdelingen udgør på nuværende tidspunkt årligt 968 kr. pr. m². Der foreligger ikke en endelig finansieringsskitse, men den gennemsnitlige huslejestigning forventes at blive 5-10 %, dermed en husleje op til 1.065 kr. pr. m² eksklusive forbrug.

Øvrige forhold

Det bemærkes at Landsbyggefonden den 20. december 2023 har godkendt foreløbige anslåede udgifter til renovering af Nedergården afd. 14. Støttetilsagnet er forudsat Odense Kommunes godkendelse senest den 31. maj 2024. Tilsagnet vil bortfalde uden en kommunal godkendelse. FAB ansøger om godkendelse af skema A, for at bevare boligafdelingens mulighed for renovering og driftsstøtte via Landsbyggefonden. Det bemærkes, at dette er en særlig situation, da flere processer er igangværende, herunder at beboerne endnu ikke har godkendt helhedsplanen.

Endeligt tilsagn om støtte fra Landsbyggefonden forudsætter, at der foreligger en færdig helhedsplan for den enkelte afdeling. Dette er ikke tilfældet på nuværende tidspunkt og der godkendes derfor med forbehold. Der stilles blandt andet vilkår om afholdelse af beboermøde, hvor helhedsplanen og de huslejemæssige konsekvenser godkendes. Vilkårene skal være opfyldt senest 36 måneder efter Landsbyggefondens tilsagn om støtte og gælder således også for denne politiske godkendelse.

Det forudsættes, at FAB afholder informationsmøder, hvor beboerne kan blive inddraget, så der kan afholdes beboerafstemning på et oplyst grundlag.

Senest ved kommunens godkendelse af skema B, skal den endelige finansieringsplan være fremsendt. Her skal den præcise huslejekonsekvens af renoveringen fremgå, samt det konkrete kommunale garantikrav og bidrag til kapitaltilførsel.

By- og Kulturförvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdelingen. Uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejen stige væsentligt mere end hvad der er svarende for alment nybyggeri. Helhedsplanen sikrer også afdelingen de næste mange år til glæde for en stor beboergruppe.

Lovhjemmel

Fysiske helhedsplaner bliver gennemført i henhold til lov om almene boliger mv., kapitel 7.

Økonomi

Kapitaltilførsel

Det er en betingelse, at kommunen tiltræder med eventuel nødvendig kapitaltilførsel. Den kommunale kapitaltilførsel forventes at kunne blive op til 0,3 mio. kr.

Garanti for realkreditlån

Det er en betingelse for helhedsplanen udførelse, at kommunen stiller garanti for realkreditlånet. Helhedsplanen forventes at koste ca. 61 mio. kr.

Odense Kommune skal garantere for den del af lånene, der overstiger 60 % af ejendomsværdien. For de støttede lån yder Landsbyggefonden 50 % regaranti. Det vil sige, at Landsbyggefonden skal refundere kommunen halvdelen af det tab, kommunen måtte lide, hvis garantien gøres effektiv over for kommunen.

Der kræves en kommunal garanti på op til 100 % af de støttede lån, svarende til 24,2 mio. kr. De ustøttede arbejder udgør ca. 36,8 mio. kr. og den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 %.

Garantibetingelserne er sat sammen på en sådan måde, at det er støttede lån, der i første omgang skal ydes garanti for.

Der tages forbehold for udviklingen i nettoprisindekset frem til endelig godkendelse af regnskab (skema C) i forhold til almenboliglovens principper om løbende regulering af anlægsudgifterne. Endelig beregning af garantierne sker ved projektets afslutning, hvor ejendommen igen vurderes, og ny kommunal garanti beregnes. Der vil således ikke være behov for en ny politisk behandling, hvis en overskridelse af den kommunale garanti alene skyldes stigninger i byggeprisindekset.

Denne sag har ikke konsekvenser for kommunens låneramme. Kommunen påtager sig en økonomisk risiko ved at godkende den kommunale garanti, der betyder, at hvis garantien på et tidspunkt bliver udløst, skal det finansieres fra kommunens kassebeholdning.

Bilag

Skema A Bossinf Nedergården.pdf

Skema A Bossinf Nedergården Ustøttet.pdf

Punkt 5: Salg af erhvervsejendom i almen boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab

03.10.00-G01-18-24

Resume

Fyns Almennyttige Boligselskab ønsker at frasælge Tagtækkervej 3, der er en del af hovedselskabet.

Tagtækkervej 3 er en almen ejet erhvervsejendom uden boliger, som udelukkende består af erhvervsarealer. Frasalget af erhvervsejendommen har ikke betydning for antallet af almene boliger i Odense Kommune

Erhvervsarealet på Tagtækkervej 3 udgør ifølge BBR 1.698 m² ud af erhvervsgrundens samlede areal på 5.160 m². Erhvervsarealerne er opført som ustøttet byggeri i 1962, 1963 og 1994.

Salg af almen ejendom skal godkendes af byrådet, jf. almenboliglovens § 27.

Forvaltningen vurderer, ud fra Fyns Almennyttige Boligselskabs argumentation, se sagsfremstillingen, at et frasalg af dette erhvervsareal ligger uden for almene boligorganisationers hovedformål – at udleje boliger.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at Fyns Almennyttige Boligselskab frasælger erhvervslokalerne på Tagtækkervej 3, en del af matr.nr. 16tb, Ejby, Odense Jorder.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Fyns Almennyttige Boligselskab ønsker at frasælge Tagtækkervej 3, som er en del af hovedselskabet.

Der er tale om en almen ejet erhvervsejendom uden boliger, der derfor alene består af erhvervsarealer. Erhvervsarealerne er opført som ustøttet byggeri i 1962, 1963 og 1994. Erhvervsarealerne på Tagtækkervej 3 udgør 1.698 m² ud af erhvervsgrundens samlede areal på 5.160 m².

Oprindelig erhvervede Fyns Almennyttige Boligselskab erhvervsejendommen til at rumme egen gartner- samt tømrerafdeling. Disse afdelinger blev lukket i henholdsvis 2004 og 2008, hvorefter lokalerne blev udlejet til tømrerfirma og el-installationsvirksomhed.

Det ene lejemål blev opsagt af lejer pr. 1. marts 2023 og det andet lejemål blev opsagt af lejer pr. 1. marts 2024. Der er ikke indgået aftale med nye lejere.

Udlejningen af Tagtækkervej 3 har ikke været præget af tomgang. Ved et lejerskifte kan der opstå risiko for tomgang pga. markedet og lejemålets indretning, men der har ikke været behov for at få dækket udgifter forårsaget af tomgang via dispositionsfonden. Løbende driftsindtægter og driftsudgifter indgår som en del af hovedselskabets resultatopgørelse.

Fyns Almennyttige Boligselskab ønsker at frasælge Tagtækkervej 3, da erhvervsejendomme ikke er foreneligt med almene boligorganisationers hovedformål – at udleje boliger. Ejendommen sælges, da det er en erhvervsejendom, alene indeholdende erhvervslejemål - beliggende i et område, som er udlagt til erhverv og butikformål, hvorfor det ikke er muligt at opføre almene boliger i stedet for erhvervsejendommen. Lejemålenes indretning gør, at de ikke er egnet til alle erhverv. Desuden forestår en større økonomisk omkostning for at bringe lejemålene op på nutidig standard, især vedrørende energieffektivisering.

Forvaltningen vurderer, ud fra Fyns Almennyttige Boligselskabs argumentation, jf. sagsfremstilling, at et frasalg af denne erhvervsejendom imødekommer at erhvervsejendommen ligger uden for almene boligorganisationers hovedformål, som er at udleje boliger. Frasalget af erhvervsejendommen har ikke betydning for antallet af almene boliger i Odense Kommune.

Bestemmelser om salg af almen ejendom

I følge almenboliglovens § 27 skal kommunen godkende salg af almen ejendom.

Salgsprovenu tilgår, jf. almenboliglovens § 20, boligorganisationens dispositionsfond.

Økonomisk betydning af frasalg for hovedselskabet

Erhvervsejendommen på Tagtækkervej 3 er ikke opført som støttet byggeri, og arealerne har ikke optaget lån med kommunal garanti. Erhvervsarealerne er hverken erhvervet, forbedret eller vedligeholdt for støttede midler.

Lejeindtægten for Tagtækkervej er på 212.040 kr. + moms pr. år.

Fyns Almennyttige Boligselskab oplyser, at et salgsprovenu vil tilgå dispositionsfonden.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning

Punkt 6: Lukket: Håndtering af effektiviseringskravet "Vores Bygninger"

82.00.00-A00-2-23

Punkt 7: Lukket: Ressourcer til håndtering af kolonihaveområdet

01.12.00-G01-2-24

Punkt 8: B-sag: Procesforslag - udvikling af forenings- og idrætsvision/strategi for Odense

18.20.00-A30-1-23

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede på møde den 20. december 2023 på baggrund af et initiativretsforslag stillet af udvalgsmedlem Araz Khan, at By- og Kulturforvaltningen skulle fremlægge et procesforlag til, hvordan der kan udvikles en forenings- og idrætsvision/-strategi for Odense. Procesplanen skulle udarbejdes under involvering af de relevante aktører inden for fritidsområdet.

Det fremgik af initiativretssagen, at der kunne blive tale om nedsættelse af et udvalg i henhold til styrelsesloven §17.4 (såkaldt §17.4 udvalg). Der tages med denne sag ikke stilling til organisering af arbejdet med udarbejdelse af vision/strategi.

Procesplanen har været til kommentering i henholdsvis Folkeoplysningsudvalget, Koordinationsudvalget, hos Samvirkende Idrætsklubber (SIKO) og Odense Elite College. Der vedlægges udtalelser fra de fire parter.

Med denne sag fremlægger By- og Kulturforvaltningen forslag til en procesplan. Hvis By- og Kulturudvalget beslutter, at der skal udarbejdes en forenings- og idrætsvision/-strategi, foreslår By- og Kulturforvaltningen, at der afsættes midler til at ansætte en projektleder til opgaven, da opgaven ikke kan løftes indenfor By- og Kulturforvaltningen nuværende ressourcer.

Effekt

Børn- og unge bliver klar til fremtiden

Muligheden for at være en aktiv deltager i meningsfulde og sunde fællesskaber øger børn og unges kompetencer og muligheder for at skabe et godt liv.

Et sundere Odense

Når fritidsfaciliteter styrkes og udbygges, så bliver der større og bedre muligheder for at styrke både den fysiske og den mentale sundhed, idet paletten af forskellige fritidsaktiviteter kan udvides.

En storby med blandede og velfungerende bydele

Ved at udvikle fritidsfaciliteter til at være lokale fyrtårne og sammenhængende idrætsklynger styrkes de enkelte lokalområders identitet, og borgerne vil få øgede muligheder for at engagere sig lokalt.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Der udarbejdes en forenings- og idrætsvision/-strategi for Odense.
2. Der omprioriteres midler fra "ForeningsPakken" til finansiering af en projektleder på 0,3 mio. kr.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

På By- og Kulturudvalgets møde den 20. december 2023 fremsatte Araz Kahn en initiativretssag om udvikling af en forenings- og idrætsvision/-strategi for Odense, og udvalget besluttede, at forvaltningen skulle fremlægge et procesforlag til, hvordan der kan udvikles en forenings- og idrætsvision/-strategi for Odense.

Det fremgår af initiativretssagen, at Odense By har en oplagt mulighed for at blive epicenter indenfor foreningssporten, eliteidrætten og for at danne grundlag for sunde fællesskaber, men at byen mangler en overordnet strategi, som er holistisk og bredt funderet.

Visionen/strategien skal skabe et holistisk billede og en strategi for, hvordan idrætsfaciliteter spiller sammen med foreningslivet og eliteidrætten, og der skal indtænkes fx sundhed, bosætningsstrategi, turisme og erhverv.

Det fremgår af forslaget, at der skal nedsættes et udvalg bestående af fremtrædende erhvervsfolk, politikere samt relevante fagfolk fra embedsværket, interessenter m.fl., og udvalget skal udarbejde en vision/strategi, hvor uddannelse, fritidsinteresser, sundhed og fællesskab er udgangspunktet for en bedre og sundere by for nuværende og kommende generationer. Det fremgår også af forslaget, at udvalget skal løse opgaven indenfor en periode på 6 måneder.

Udkast til procesplan

By- og Kulturforvaltningen har udarbejdet udkast til en procesplan, som har været sendt til kommentering hos Folkeoplysningsudvalget, Koordinationsudvalget, SIKO og Odense Elite College.

Samstemmende bakker alle ovenstående parter op om, at der igangsættes udvikling af en forenings- og idrætsvision/-strategi for Odense. Det fremhæves dog, arbejdet ikke må blokere for udvikling af facilitetsområdet imens der arbejdes med udvikling af en forenings- og idrætsvision/-strategi for Odense. Folkeoplysningsudvalget er bekymret for, at der udarbejdes en ny strategi, som ikke kan effektueres, fordi der ikke kan findes finansiering til gennemføre anbefalingerne.

SIKO har bemærket, at det også i arbejdet bør indtænkes, hvordan der sikres det nødvendige frivillige engagement i fremtiden, og hvordan de unge involveres i det. Det er forvaltningens vurdering, at det forslag bør holdes ud af arbejdet. Udvalget for frivillighed og civilsamfund er kommet med 4 anbefalinger til fastholdelse og rekruttering af frivillige, og By- og Kulturforvaltningen vil forfølge disse anbefalingerne med gode historier, fokus på redskaber og øget opmærksomhed på rekruttering af frivillige i 2024 og 2025. Derudover er det vigtigt at få afgrænset en forenings- og idrætsvision/-strategi til at omhandle fysiske rammer.

Procesplanen indeholder følgende emner, som også er udfoldet nærmere i vedhæftet bilag:

1. Organisering

Det fremgår af initiativretsforlaget, at der evt. kan nedsættes et 17.4 udvalg. I det procesforslag, der er vedlagt, og som har været til høring ved Folkeoplysningsudvalget, Koordinationsudvalget, SIKO Odense Elite College, er det nævnt, at der kan nedsættes et §17.4 udvalg eller en taskforce. Der kan også være mulighed for en administrativ proces, hvor alle de nævnte interessenter inddrages sideløbende, hvorved arbejdet vil blive gennemført på samme måde, som når der udarbejdes andre politikker og strategier på kultur- og fritidsområdet.

2. Vision og målsætning

Der skal udarbejdes en vision for, hvordan Odense skal udvikle sig om en attraktiv, bæredygtig og sammenhængende by med fokus på idræt, uddannelse, økonomi, social inklusion mm. Målsætningen er at beskrive, hvordan fritidsfaciliteter kan udvikles til at være multifunktionelle lokale fyrtårne.

3. Interessent og behovsanalyse

Relevante interessenter identificeres, og behovet skal undersøges blandt både interessenter og borgere.

4. Strategiudvikling

Strategien skal have ophæng på Facilitetsstrategien ([https://www.odense.dk/politik/politikker-og-visioner/strategier/facilitetsstrategi-\(bkf\)](https://www.odense.dk/politik/politikker-og-visioner/strategier/facilitetsstrategi-(bkf))), der skal være sammenhæng til eksisterende relevante lokale forslag til anlægsprojekter indenfor fritidsområdet, og der skal være sammenhæng til relevante kommunale politikker.

5. Implementeringsplan

Der skal udarbejdes en plan for implementering af strategien inkl. tidsplaner, økonomi mm.

6. Partnerskaber og finansiering

Der skal etableres partnerskaber som kan sikre medejerskab og finansiering.

7. Monitorering og evaluering

Der skal udarbejdes mål og evalueringsprogram for strategien.

8. Kommunikation og engagement

Der skal udarbejdes en kommunikationsstrategi for hele processen.

By- og Kulturforvaltningens anbefaling

Som det fremgår af procesplanen, så vil det være en ressourcekrævende opgave, som ikke vil kunne løses indenfor de eksisterende administrative ressourcer i By- og Kulturforvaltningen.

Hvis By- og Kulturudvalget tiltræder indstillingen, foreslår By- og Kulturforvaltningen, at der afsættes midler til at ansætte en projektleder, der kan stå i spidsen for opgaven. Fritid, Park og Vej har ikke ledige midler i budgettet til ansættelse af en projektleder i et halvt år. Hvis udvalget ønsker at iværksætte tiltaget, så foreslår forvaltningen, at de 0,3 mio. kr. finansieres fra "ForeningsPakken". Budgettet til ForeningsPakken er på 742.023 kr. "ForeningsPakken" er en økonomisk ramme, hvor der dækkes udgifter til afholdelse af kurser for folkeoplysende foreninger, støtte til revisor eller advokatbistand, hvis en forening fx er kommet i en eller anden kritisk situation. Konsekvensen herved vil være, at omfanget af bl.a. kursusvirksomhed for foreninger og andre støtte tiltag for foreninger, der fx har behov for juridisk eller økonomisk bistand i forbindelse med "krise" i foreningen, reduceres i resten af 2024.

Hvis By- og Kulturudvalget beslutter, at der skal udarbejdes en forenings- og idrætsvision/-strategi, vil forvaltningen fremlægge forslag til organisering.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommunes kassebeholdning.

Hvis udvalget ønsker at iværksætte tiltaget, så foreslår forvaltningen, at de 0,3 mio. kr. finansieres fra "ForeningsPakken". Budgettet til ForeningsPakken er i 2024 på 742.023 kr.

Bilag

Procesforslag til udvikling af en forenings- og idrætsvision for Odense

Udtalelse vedr. procesforslag SIKO

Tilbagemeldinger på udkast til procesplan - Odense Elite College og Koordinationsudvalget

Punkt 9: B-sag: Ansøgning om tilladelse til nedrivning af Lykkeshåbs Allé 3

01.10.00-G01-2-24

Resume

By- og Kulturforvaltningen har modtaget ansøgning om nedrivning af bygningerne på ejendommen, Lykkeshåbs Allé 3, Dalum. Stuehuset på ejendommen er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan 2020-2032 med SAVE-kategori 4. Ejendommen er omfattet af lokalplan 7-509 for et område ved Dalumvej. Lokalplanen indeholder ikke forbud mod nedrivning.

Ejer har ejet ejendommen siden 1990 og bor i stuehuset.

Forvaltningen vurderer, at nedrivning af stuehuset kan tillades, idet bygningen ikke længere opleves at have en væsentlig kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

By- og Kulturudvalget besluttede den 31. august 2022 i forhold til kompetencefordelingsplanen, at sager om nedrivning af bygninger mv., der er registreret i SAVE 1-4, som er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige, forelægges udvalget til endelig stillingtagen.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Sagen sikrer, at ejendommen kan udvikles og udnyttes i en tidssvarende kvalitet og anvendelsen tilpasses området omkring.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der kan meddeles tilladelse til nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på ejendommen, Lykkeshåbs Allé 3.

Beslutning

By- og Kulturudvalget

Det fremgår af sagen, at ejeren er ved at undersøge mulighederne for den fremtidig anvendelse af ejendommen. Forvaltningen bemærker, at fremtidig anvendelse og nyt byggeri vil skulle ske inden for den nuværende lokalplan.

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

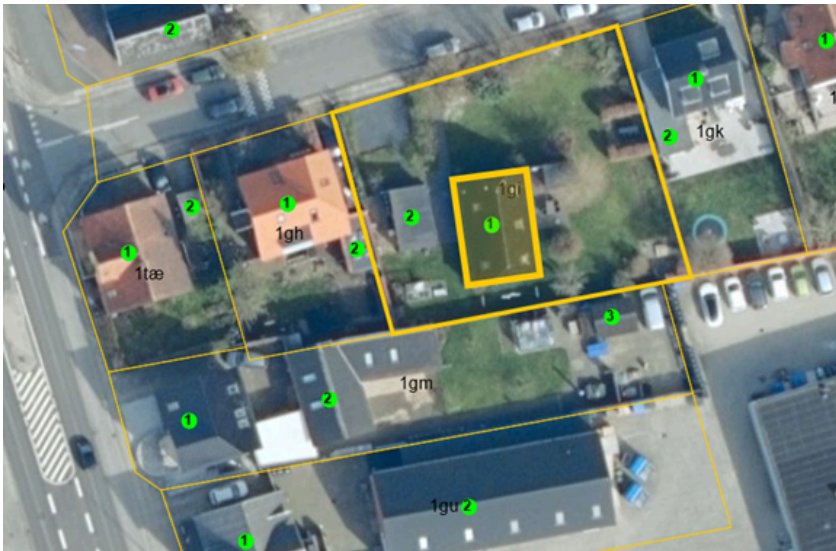
Ejer af Lykkeshåbs Allé 3, Dalum, har søgt om nedrivning af bygningerne på ejendommen, som består af et bevaringsværdigt stuehus og et udhus/skur.

Ejer har ejet ejendommen siden 1990 og bor i stuehuset.

Stuehuset er opført i 1860 og beliggende i byzone. Stuehuset er opført i halvanden etage med et boligareal på 135 m². Grunden er på 875 m².

Stuehuset er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan 2020-2032 med SAVE-kategori 4. Ejendommen er omfattet af lokalplan 7-509 for et område ved Dalumvej. Lokalplanen indeholder ikke forbud mod nedrivning.

På Odense Kommunes kort med luftfoto herunder er stuehuset markeret med gul. Nord er opad. Dalumvej løber mod vest, og Dalumcentret ligger mod sydøst.



Herunder ses ejendommen fra vejen på google street view fra 2023.



Herunder ses ejendommen fra haven.



Forvaltningen har ikke modtaget ansøgning om byggetilladelse til nyt byggeri på ejendommen. Forvaltningen kan ikke stille krav om, at ansøger fremsender redegørelse for et eventuelt nybyggeri, herunder beskrivelse og visualisering af et nyt byggeri på ejendommen, som forudsætning for behandling af en ansøgning om nedrivning.

Ejer har dog redegjort for, at stuehuset gennem tiden er u hensigtsmæssigt renoveret med fugtproblemer i facaderne og vand i kælderen til følge. Ejer vil fremfor en gennemgribende og omkostningstung renovering undersøge muligheden for at anvende grunden til nyt tæt-lav-byggeri i form af seniorboliger, hvilket er muligt inden for eksisterende lokalplan.

I henhold til bygningsfredningsloven har forvaltningen den 14. marts 2024 offentliggjort, at der er søgt om nedrivningstilladelse. Samtidig er sagen sendt i høring ved Kulturmiljørådet Fyn, Museum Odense, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Byforeningen Odense samt internt i forvaltningen.

Ejer og ansøger er den 4. marts 2024 orienteret om de særregler, der er gældende ved nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Ejer er desuden varslet om, at By-og Kulturudvalget evt. træffer afgørelse om at nedlægge forbud iht. planlovens § 14, da afgørelsen herom skal ske senest den 2. maj 2024.

Fristen for eventuelle høringsvar og bemærkninger var den 18. april 2024.

Forvaltningen har ikke modtaget høringsvar ift. ejers ønske om nedrivning.

Forvaltningen vurderer, at nedrivning af stuehuset kan tillades, idet bygningen ikke længere opleves at have en væsentlig kulturhistorisk eller miljømæssig værdi. Stuehusets placering tilbagetrukket fra vejen med Dalumcentret i baghaven og senere renoveringer af tag og facader vurderes i høj grad at have udvisket stuehusets bevaringsværdier.

I henhold til reglerne i bygningsfredningsloven skal kommunen senest den 2. maj 2024 offentliggøre, om der nedlægges forbud mod nedrivning.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

Punkt 10: B-sag: Boliger og erhverv ved Østergade 46. Forslag til kommuneplantillæg nr. 58 og lokalplanforslag nr. 0-1025 til offentlig høring.

01.02.00-P16-33-20

Resume

Denne sag handler om forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for et område ved Østergade 46 på Østerbro, som planlægges til blandet bolig og erhverv.

By- og Kulturudvalget besluttede den 5. oktober 2021 at igangsætte to ugers forudgående høring og hermed planlægning for boliger og erhverv i et område beliggende mellem Østergade og jernbanen på tværs af Fyn. Området er i dag industriområde, som i Kommuneplan 2020 er udpeget som byomdannelsesområde og 1. prioritet til udbygning med boliger i rækkefølgeplanen.

Planområdet er påvirket af støj fra flere kilder. I planlægningen har der derfor været et stort fokus på at kunne sandsynliggøre, at der kan sikres acceptable niveauer for støj indendørs i nye boliger og på udendørs arealer udlagt til ophold.

Planlægningen vurderes, på trods af den støjbelastede placering, at muliggøre en byudvikling med forventeligt 56 boliger samt kontor- og serviceerhverv i et byggeri med arkitektonisk kvalitet og med en god beliggenhed tæt på midtbyen og inden for ring 1. Lokalplanen kan derfor bidrage til at understøtte målopfyldelse af +5000 indbyggere i centrum i forhold til Grøn Mobilitetsplan.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Boliger i høj kvalitet, og med central beliggenhed tæt på Odense bymidte, vil kunne tiltrække flere indbyggere til Odense.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 58 og forslag til lokalplan nr. 0-1025 offentliggøres i otte uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Forslag til lokalplan nr. 0-1025 er udarbejdet på baggrund af en privat projektudviklers ønske om at opføre nyt byggeri til etageboliger samt en mindre del erhverv. Planlægningen forudsætter ændringer i kommuneplanen, hvorfor der i

forbindelse med lokalplanen udarbejdes tillæg til kommuneplanen.

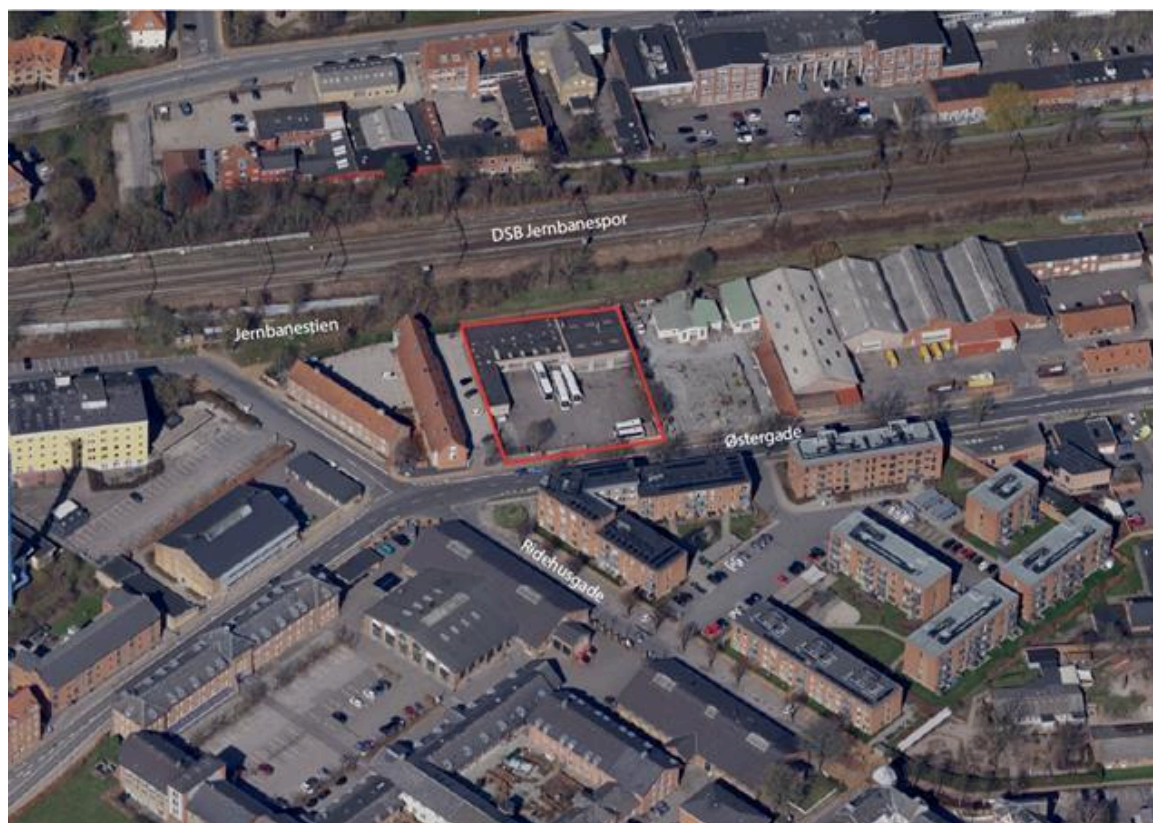
Forslag til lokalplan

Lokalplanområdet er på cirka 2.585 m² og udgøres af matrikel 1mm, Østergade 46.

Lokalplanområdet ligger i kanten af Østerbro. Området grænser op til DSB's jernbanespor mod nord med et grønt stiareal kaldet Jernbanestien mellem jernbanen og lokalplanområdet.

Mod syd ligger Østergade, og syd for Østergade ligger beboelse, Kirkens Korshærs varmestue og Bykirken. Mod vest grænser området op til et Stenhuggeri og mod øst kontorbygninger.

Lokalplanen omfatter området inden for den røde linje vist på kortet nedenfor.



Lokalplanen giver mulighed for etablering af ny etageboligbebyggelse i form af to bygninger omkring et fælles gårdrum indrettet til ophold og parkering. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt fire etager inklusive tagetage. Stueetagen i bebyggelsen mod Østergade skal indrettes til kontor- og serviceerhverv, som på dette sted er den eneste anvendelse udover boliger, der er fundet foreneligt med boligformål.

For at sikre kvalitet i bebyggelsens ydre fremtræden stiller lokalplanen krav til arkitektur og materialer. Der er blandt andet bestemmelser om, at stueetage og tagetage skal differentieres i deres udtryk i forhold til de to øvrige etager, samt at der sker detaljering og markering omkring vinduer ved indgangspartier og afslutning af bygningens facade ved overgangen til tagetagen.

Herudover sikres det, at materialer fremstår i høj kvalitet og har en karakter, der passer ind i en ældre bymæssig kontekst. Lokalplanen giver således kun mulighed for mursten på facader og mindre dele såsom vinduer og altaner i træ, glas og metal samt skifer, tegl og metal som tagmateriale.

Lokalplanen sikrer, at det fælles areal mellem bygningerne indrettes til rekreative aktiviteter og parkering. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at fælles opholdsareal skal indrettes med inventar for eksempel legeplads, bålsted og lignende, der skaber rammer for fællesaktiviteter.

Yderligere sikrer lokalplanen, at ny bebyggelse ikke beskadiges af potentielle store vandmængder, der kan forekomme i lokalplanområdet ved ekstreme regnhændelser.

Lokalplanen sikrer med krav til beplantning, at der i området opnås en biofaktor på mindst 0,6. Biofaktoren er et begrønningsværktøj, hvor omfanget af det grønne indenfor et givent område kan udregnes. Formålet er at understøtte Odenses vision om at blive Danmarks grønneste storby.

Da ejendommen er relativt lille, har forvaltningen vurderet, at krav til opholdsareal har været vigtigst. Parkeringskravet er derfor sænket fra kommuneplanens norm på 22 p-pladser for området til 16 p-pladser + en handicapparkeringsplads.

For at skabe så meget opholdsareal som muligt, har forvaltningen ikke sat krav om kantzone mellem byggeriet og Østergade.

Lokalplanområdet er belastet af støj over vejledende grænseværdier. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der sikrer, at boliger indrettes med lydisolerende vinduer, og at områdets udendørs opholdsarealer afskærmes af bebyggelse og mure langs matrikelgrænsen, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj indendørs og på opholdsarealer overholdes.

Forvaltningen arbejder fortsat på lokalplanlægning for Østergade 54-68 med en uvis tidshorizont. En samlet planlægning for Østergade 46-68 har ikke vist sig mulig. Mellem de to områder er der en ejendom, hvor grundejeren ikke ønsker at indgå i en lokalplanlægning. Desuden har forvaltningen haft fokus på ikke at lade den ene bygherre vente på den anden.

Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2020-2032, der udlægger området til erhverv. Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg med en ny ramme for samme område, der er omfattet af lokalplanforslaget. Den nye kommuneplanramme ændrer anvendelsen fra rent erhvervsområde til let industri og håndværk, til at området istedet kan bruges til om blandet boliger og kontor- og serviceerhverv. Desuden ændres omfangsbestemmelserne for byggeriet. Der må således i stedet for en maksimal bygningshøjde på 12 m bygges i maksimalt fire etager uden maksimal bygningshøjde, da boliger samt kontor- og service sædvanligvis har en relativt lav standardhøjde. Samtidig udgår en bestemmelse om maksimal bygningsvolumen, som typisk bruges til at regulere rene erhvervsområder med. Den maksimale andel bebyggelse af grundarealet reduceres fra 60 % til 50 %.

By- og Kulturforvaltningen har afholdt en lovpligtig foroffentlighedsfase i perioden 8. oktober 2021 til 23. oktober 2021 for at indhente idéer og forslag til den kommende planlægning. I løbet af høringsperioden indkom seks høringsvar.

De indkomne bemærkninger har opmærksomhed på:

- Indpasning af nyt byggeri til området og håndtering af støj med videre.
- Støj og vibrationer fra jernbanen
- Redegørelseskrav til kommuneplantillægget
- Ønsker om at andre områder indgår i kommende planlægning
- Skyggegener

Der er på baggrund af bemærkningerne arbejdet med, at ny bebyggelse indpasses områdets skala, og at der stilles krav til ny bebyggelses arkitektur og kvalitet.

Der har i forbindelse med planlægningen desuden været et stort fokus på at håndtere støj og vibrationer, således ny bebyggelse overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Planerne indeholder redegørelser i forhold til blandt andet produktionsvirksomheder og internationale naturbeskyttede områder.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til, at kommuneplantillægget omfatter et større areal end det område, som lokalplanen omfatter.

Planlægningen vurderes ikke at give eksisterende boliger i området skyggegener, da ny bebyggelse kun kan placeres nord for og i god afstand til eksisterende bebyggelse.

Forvaltningens vurdering af planforslagene

Området er i Kommuneplan 2020 udpeget som byomdannelsesområde med førsteprioritet til udbygning med boliger i rækkefølgeplanen. Det er forvaltningens vurdering, at forslag til lokalplan nr. 0-1025 for boliger og erhverv ved Østergade 46 er i overensstemmelse med disse udpegninger i kommuneplanen.

Forvaltningen vurderer, at området er udfordret af støj fra flere kilder, der gør anvendelse til støjfølsomme formål som boligformål, vanskeligt. Det vurderes dog, at planlægningen sikrer, at der kan etableres boliger, som lever op til Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Sikring af opholdsareal, jævnfør kommuneplanens retningslinjer, betyder, at lokalplanen udlægger færre antal parkeringspladser end kommuneplanens p-norm. Forvaltningen vurderer i den sammenhæng, at områdets centrale placering til midtbyen gør, at et reduceret krav til parkeringspladser er acceptabel.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at planlægningen muliggør en byudvikling med boliger og erhverv i et byggeri med arkitektonisk kvalitet og med en god beliggenhed tæt på midtbyen.

Miljøvurdering

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at planforslagene ikke medfører væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø. Det betyder, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og

programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Forslag til Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Screening for miljøvurdering er gennemført i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at vedtage planforslagene og fremlægge dem i offentlig høring i minimum otte uger (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til lokalplanforslaget, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter lokalplanforslaget sendes i høring. Alternativt kan lokalplanforslaget med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage planforslagene til offentliggørelse, hvor ved området vil forblive et erhvervsområde.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune herunder for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Hvidbog for indkomne bemærkning_KPT58

Forslag til kommuneplantillæg nr. 58 Boliger og erhverv, Østergade 46

Lokalplan 0-1025 Boliger og erhverv Østergade 46

Punkt 11: B-sag: Igangsætning af planlægning for boliger og erhverv på Faaborgvej 248

01.02.00-P16-26-18

Resume

Denne sag omhandler igangsætning af planlægning for et større antal boliger på Faaborgvej 248 i Dyrup.

Der er tale om en boligbebyggelse på mellem 310 og 325 boliger. Boligerne er tiltænkt seniorer, familier, unge par og singler og vil bestå af familieboliger og town-houses samt mindre overvejende 2-værelses lejligheder samt mindre 3-værelses lejligheder.

Bygherre ønsker desuden at etablere et mindre erhvervsareal ud mod Faaborgvej indeholdende publikumsorienterede funktioner i form af padelklub, café, fitnesscenter, vaskeri samt liberalt erhverv og en mindre butik. Arealet skal henvende sig til den nye bebyggelse såvel som til det eksisterende lokalområde.

Området er i 1. prioritet i rækkefølgeplanen for boligudbygning.

For at projektet kan realiseres, skal der udarbejdes en lokalplan.

Forvaltningen har vurderet, at det fremlagte projekt ud fra en byplanfaglig vurdering kan være hensigtsmæssigt under forudsætning af, at relationen mellem den betragtelige støjbelastning og bebyggelsens udformning undersøges og dokumenteres yderligere med robusthed for øje, også i forhold til en realiseringsproces over tid.

Effekt

En storby i vækst

Tilføjelse af ny boligbebyggelse, der kan tilbyde et varieret boligudbud, er i overensstemmelse med den ønskede byudvikling.

En storby med blandede og velfungerende bydele

Tilføjelsen af et blandet boligområde i Dyrup vil give mere diversitet i et område, der i dag er meget homogent og primært består af parcel- og rækkehuse.

Byudvikling med kvalitet

Bygherre har udtrykt stor vilje til at udvikle området med fokus på høj kvalitet i boligerne, uderummene og arkitekturen.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender igangsættelsen af planlægningen for området.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Med baggrund i Kommuneplan 2020-2032, der muliggør omdannelse fra nedlagt industrierhverv til primært boligområde, ønsker bygherre at opføre ny boligbebyggelse med tilhørende friareal samt ny erhvervsfunktion.

Området er udpeget som byomdannelsesområde i kommuneplanen og ligger som 1. prioritet i rækkefølgeplanen. Udpegning som byomdannelsesområde understøtter målet om befolkningstilvækst i Odense, og boligudbygningen sker blandt andet via de udpegede byomdannelsesområder. Jævnfør kommuneplanen har Odense Kommune fastlagt boligbehovet frem til 2032 til at være 890 boliger om året.

Området er beliggende i bydelen Dyrup, der er et attraktivt boligområde med mange parcelhuse. En stor kvalitet i området er den nære kontakt til Odense Å og adgangen til store naturområder. I Dyrup ligger Højme Svømmehal og Højme Skole.

Området for den nye bebyggelse grænser mod nord op til et rekreativt areal, der er udlagt dels for at gøre plads til et muligt tredje spor på motorvejen, dels som afstandsbælte i forhold til støj fra motorvejen. Mod øst grænser området op til et grønt areal, der indgår i kommunens grønne sammenhænge, hvori der indgår potentielle økologiske forbindelser og naturinteresser. Mod syd og vest afgrænses området af eksisterende parcelhusbebyggelse.

Se afgrænsningen af planområdet nedenfor.



Opførelse af ny boligbebyggelse med tilhørende erhverv forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan.

Til belysning af projektet har bygherre udarbejdet en startredegørelse, hvoraf det fremgår, at projektet planlægges etableret med opførelse af mellem 310 og 325 boliger. Boligerne fordeler sig på familieboliger og town-houses samt mindre, overvejende 2-værelses lejligheder, og mindre 3-værelses lejligheder. Desuden ønsker bygherre at etablere et mindre erhvervsareal ud mod Faaborgvej, der skal indeholde publikumsorienterede funktioner i form af padelklub, café, fitnesscenter, vaskeri samt liberalt erhverv og en mindre butik. Erhvervsarealet skal henvende sig til den nye bebyggelse såvel som til det eksisterende lokalområde.

Ny bebyggelse

Den nye bebyggelse etableres dels på den tidligere fabriks areal, hvor udvalgte arkitektoniske elementer af den gamle fabrik såsom facader, søjler og dragere bibeholdes med henblik på at skabe unikke arkitektoniske rum og bevare del af den kulturarv, som den gamle fabrik indeholder. Ligeledes danner den gamle facade mod øst en støjadskillelse mod den eksisterende erhvervsbebyggelse mod øst.

Mod nordøst placeres town-houses og familieejligheder. De er afgrænset mod nord og vest med grønne støjskærme, som delvist indbygges i den gamle fabriks facade og skaber overgangen. Boligerne ligger i umiddelbar nærhed af parkeringspladserne.

Mod vest op mod Faaborgvej er der placeret overvejende 2-værelses lejligheder og mindre 3-værelses lejligheder. For at lave mindre bygninger er bygningsdybden gjort smallere. Der opnås herved mindre boliger med meget gode lysforhold. Disse er placeret i nærheden af padelbanerne og det publikumsorienterede erhverv.

Blandet beboersammensætning

De tre områder er tiltænkt tre forskellige beboergrupper. Således er boligerne i den gamle fabrik tiltænkt den lidt ældre generation (+50), og er indrettet til voksne uden børn. Disse er lagt med direkte tilknytning til en 900 m² stor vinterhave, som er bygget ind i den gamle konstruktion i den eksisterende fabriksbygning.

Familieboligerne er indrettet som små familieboliger med et gennemsnit på lige under 90 m². Der er indledt dialog med almene boligforeninger, således at boligerne helt eller delvist kan blive almene familieboliger.

De mindre boliger mod vest er fortrinsvist målrettet unge par og singler. De er beliggende tæt på caféen, vaskeriet og padelklubben.

Erhverv

Mod Faaborgvej ønskes de etableret en stor, primært publikumsorienteret erhvervsbygning, som indeholder padelklub, café, vaskeri, fitnesscenter, og anden publikumsorienteret erhverv samt en mindre butik. Bygherre ønsker hermed at henvende sig til den nye bebyggelse såvel som til det eksisterende lokalområde.

Støj

Bygherre oplyser, at projektet overholder gældende støjgrænser for vejstøj på facade og terræn uden afvigelser. Støjen håndteres med brug af tre elementer:

- Bebyggelsens disponering og placering
- Etablering af jordvolde, grønne støjskærme og anvendelse af eksisterende bebyggelse
- Anvendelse af støjreducerende facader udviklet i samarbejde med Rockwools systemgodkendte facadeopbygninger, som mindsker refleksionen ved at absorbere støjen.

Det er afgørende for sagen, at støjen fra motorvejen kan håndteres.

Bygherre har ikke endegyldigt dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for trafikstøj kan overholdes.

Dog har bygherre sandsynliggjort det i en grad, så forvaltningen mener, at bygherre kan dokumentere overholdelse af kravene.

I de foreløbige beregninger indgår en udvidelse af motorvejen til tre spor, hvilket også skal indgå i de endelige støjberegninger.

Endegyldig dokumentation er en forudsætning for at kunne udarbejde et forslag til lokalplan.

Forhold til kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udpeget til boligudbygning i 1. prioritet. Det har dermed overordnet været vurderet, at området kan bære den mængde af boliger, der skal planlægges for - både i forhold til institutions- og skolekapacitet samt rent trafikalt.

En boligudbygning af området vil desuden kunne understøtte forsyningen af offentlig transport i Dyrup.

Området er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 33.BE.1 – Faaborgvej. Anvendelse er angivet til bolig- og erhvervsområde. Rammebestemmelserne fastlægger, at den maksimale bebyggelsesprocent er 50 % af området som helhed, og det maksimale antal etager er 4. Det skal tilstræbes, at 1/3 af de opførte boliger bliver lejligheder. Rammen regulerer ikke udstykning.

Desuden skal der tages hensyn til de særlige drikkevandsinteresser i området.

Tilstødende rammeområde 50.R.93 – Faaborgvej er udlagt til rekreativ anvendelse. Området er et afstandsbælte til motorvejen, som skal friholdes for bebyggelse. Der skal etableres en støjafskærmning/vold mod motorvejen, der skal sikre, at de gældende støjgrænser ved bebyggelsen i 33.BE.1 kan overholdes.

Forvaltningen vurderer, at projektforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2020-2032.

Men det er bygherres intention at bygge klimavenlige boliger. Dette mål er dog, jævnfør planlovens bestemmelser, ikke muligt for kommunen at stille krav om.

Miljøvurdering

Forvaltningen forventer, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, jævnfør miljøvurderingsloven.

Lovgrundlag

Lokalplanen skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 5.

Miljøvurdering skal udarbejdes i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan vælge:

- At igangsætte planlægning for ny boligbebyggelse og erhvervsareal (forvaltningens indstilling).
- Ikke at igangsætte planlægning for ny boligbebyggelse og erhvervsareal. Da bygherres projektforslag er overensstemmelse med kommuneplanen, vil dette forudsætte, at der nedlægges § 14-forbud med henblik på at planlægge for en anden anvendelse af området.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Startredegørelse 03122024

Punkt 12: B-sag: Midlertidig omdannelse af Jernbanegade for at skabe bedre forhold for fodgængere og cyklister

01.30.10-G01-109-23

Resume

Den 20. december 2023 godkendte Odense Byråd Grøn Mobilitetsplan. I planen er det beskrevet, at der skal etableres bedre forhold for fodgængere og cyklister i området omkring Jernbanegade.

I denne sag skal Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget træffe beslutning om igangsætning af midlertidig omdannelse af Jernbanegade med bedre plads til fodgængere, cyklister og ophold på hele strækningen.

Den midlertidige omdannelse består af to etaper. Første etape handler om strækningen mellem Slotsgade og Vindegade, der omdannes til gågade med cykling tilladt fra juni 2024. Anden etape består af omdannelse af strækningen fra Vindegade til Byens Bro, hvor vejarealet prioriteres til fodgængere og cyklister, og biltrafikken ensrettes forventeligt fra august 2024. Begge etaper afprøves frem til udgangen af 2025 og evalueres i efteråret 2025.

I forlængelse heraf skal By- og Kulturudvalget træffe beslutning om nedlæggelse af parkeringspladser på Jernbanegade og i Slotsgade.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Omdannelsen af Jernbanegade har til formål at udvikle byrumskvaliteten i området og skabe et kulturstrøg på strækningen mellem Byens Bro og Slotsgade. Dette vil bidrage til at udvikle byen med kvalitet og skabe en mere spændende og levende by.

En klima- og miljøvenlig storby

Omdannelsen af Jernbanegade har desuden til formål at fremme mere aktive og grønne transportformer som cyklisme og gang, hvilket kan medvirke til at reducere CO₂-udledningen og forureningen i bymidten. På den måde skal omdannelsen bidrage til at gøre Odense til en mere klima- og miljøvenlig storby.

Indstilling

Klima- og Miljøforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at udvalgene godkender:

1. Midlertidig omdannelse af Jernbanegade i to etaper, som beskrevet i sagen.

Under forudsætning af, at indstillingspunkt 1 godkendes, indstiller By- og Kulturforvaltningen til By- og Kulturudvalget, at udvalget godkender:

2. Midlertidig nedlæggelse af 31 parkeringspladser i Jernbanegade.

3. Midlertidig nedlæggelse af 8 betalingsparkeringspladser på hjørnet af Slotsgade og Jernbanegade.

4. Midlertidig nedlæggelse af 4 almindelige betalingsparkeringspladser på hjørnet af Slotsgade og Store Gråbrødrestræde.

Beslutning

By- og Kulturudvalget

Ændringsforslag til indstillingspunkt 1:

Udvalgsmedlem Claus Houden fremsætter ændringsforslag om, at strækningen fra Vindegade til Østre Stationsvej indrettes som shared space, som i Ny Vestergade, hvilket vil give ca. 10 P-pladser. Rådmand Søren Windell samt udvalgsmedlemmerne Claus Skjoldborg Larsen, Maria Brumvig og Søren Freiesleben stemmer imod ændringsforslaget, der dermed bortfalder.

Udvalgsmedlem Araz Khan undlader at stemme.

Ændringsforslag til indstillingspunkt 2:

Rådmand Søren Windell fremsætter ændringsforslag om, at der i nærområdet til Jernbanegade sikres 30 p-pladser til erstatning for de pladser, der nedlægges i Jernbanegade af hensyn til borgere med beboerlicenser, idet vi i Konservative mener, at vi har en forpligtigelse overfor de borgere, der bor i byen, og har en beboerlicens i området.

Rådmand Søren Windell og udvalgsmedlem Claus Houden stemmer for ændringsforslaget. Udvalgsmedlemmerne Claus Skjoldborg Larsen, Maria Brumvig og Søren Freiesleben stemmer imod ændringsforslaget, der dermed bortfalder.

Udvalgsmedlem Araz Khan undlader at stemme.

By- og Kulturudvalget godkender forvaltningens indstilling.

Udvalgsmedlem Araz Khan undlader at stemme.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

På mødet den 20. december 2023 godkendte Odense Byråd Grøn Mobilitetsplan som en del af Klimahandleplan 2024.

Grøn mobilitetsplan har to overordnede målsætninger. For det første skal planen bidrage til at skabe en sammenhængende by, hvor borgernes hverdag i hele kommunen hænger sammen. Hvor byens liv udvikles, og det er attraktivt at drive forretning.

For det andet skal planen bidrage til målet om et klimaneutralt Odense i 2030 gennem en reduktion af CO₂-udledningen fra transporten på 100.000 ton. Det skal ske ved, at mobilitetshierarkiet vendes på hovedet, så cykler, fodgængere og den kollektive trafik prioriteres højest.

Konkret er det i Grøn Mobilitetsplan beskrevet, at der skal etableres bedre forhold for fodgængere og cyklister i området omkring Jernbanegade.

I denne sag skal Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget træffe beslutning om den konkrete igangsætning af midlertidig omdannelse af Jernbanegade fra sommeren 2024. Herudover skal By- og Kulturudvalget træffe beslutning om nedlæggelse af parkeringspladser på Jernbanegade og i Slotsgade.

Formålet er en tryggere, skønnere og mere spændende by

Formålet med omdannelsen af Jernbanegade er at skabe øget byliv og aktivitet på strækningen, samt at motivere flere odenseanere til at gå eller cykle i hverdagen. Det skal ske gennem tryggere og skønnere byrum af høj kvalitet, som er mere spændende at færdes i til fods eller på cykel.

Omdannelsen af Jernbanegade består konkret af to etaper. Den første etape kan implementeres fra juni 2024, mens den anden etape forventes at kunne realiseres fra august/september 2024.

Herefter vil de to etaper fungere sideløbende frem til udgangen af 2025, hvor begge etaper bliver evalueret. Med udgangspunkt i evalueringen vil udvalgene herefter præsenteres for en sag om, hvorvidt tiltagene skal gøres permanente.

Nedenfor er etaperne beskrevet med illustrationer. Illustrationerne er eksempler på, hvordan strækningerne kan se ud efter implementering.

Første etape: Omdannelse af strækningen mellem Slotsgade og Vindegade

Den første etape af omdannelsen fokuserer på strækningen mellem Slotsgade og Vindegade.

Forvaltningerne foreslår, at strækningen lukkes for biltrafik, og i stedet gøres til gågade med cykling tilladt. Der vil herudover være mulighed for, at restaurationer på strækningen kan lave udeservering, og at kulturinstitutionerne kan lave udstillinger og events i gaden. Der vil fortsat være adgang for varelevering ligesom i den eksisterende gågade, og køretøjer til de ejendomme der har baggårde, hvor adgangen sker via Jernbanegade.

Konkret vil omdannelsen ske ved at opstille midlertidige installationer på gaden i form af fx maling på asfalten, plantekummer, borde, bænke eller andet udstyr.

Illustration med eksempel på etape 1 af omdannelsen af Jernbanegade



Anden etape: Omdannelsen af strækningen mellem Vindegade og Byens Bro

Den anden etape af omdannelsen fokuserer på strækningen mellem Vindegade og Byens Bro.

Forvaltningerne foreslår, at strækningen omdannes til en cykelgade med bilkørsel tilladt i den ene retning, fra nord til syd. Retningen for ensretningen beror på en trafikfaglig vurdering, med afsæt i hensyn til den generelle trafikafvikling og de omkringliggende veje.

Kantstensparkering på strækningen fjernes med henblik på at skabe plads til fodgængere, til ophold, grønt og mere cykelparkering. Cykelstien for nordkørende cyklister bevares, mens sydgående cyklister får mulighed for at cykle på vejen.

Konkret vil omdannelsen ske ved at opstille midlertidige installationer på gaden i form af fx plantekummer, cykelstativer og andet udstyr. Herudover vil der blive malet på asfalten for at indikere, at arealet er forbeholdt cyklister og fodgængere frem for bilister.

Illustration med eksempel på etape 2 af omdannelsen af Jernbanegade



Midlertidig nedlæggelse af parkeringspladser og flytning af delebilspladser

Forvaltningerne foreslår i forbindelse med den midlertidige omdannelse, at parkeringspladserne langs Jernbanegade mellem Vindegade og Byens Bro nedlægges. Der er 31 parkeringspladser på strækningen. Derudover flyttes 4 delebilspladser til de omkringliggende kvarterer uden for bymidten, hvilket er i tråd med ønske af delebilsudbydere.

De 31 parkeringspladser på strækningen er tidsbegrænset parkering og omfattet af beboerlicens området Brandts/Slotsområdet. Med omdannelsen går antallet af pladser til beboerlicens i området fra 120 til 89 pladser. By- og Kulturforvaltningen vil undersøge muligheden for, om der kan skaffes erstatningspladser. Hvis der viser sig at være mulighed for, at forvaltningen stiller erstatningspladser til rådighed, vil dette kræve en særskilt politisk behandling.

Herudover foreslår forvaltningerne, at 8 betalingsparkeringspladser på hjørnet af Slotsgade og Jernbanegade, samt 4 almindelige betalingsparkeringspladser, på hjørnet af Slotsgade og Store Gråbrødrestrede, nedlægges midlertidigt. De 2

parkeringspladser til motorcykler fastholdes. Arealerne vil i perioden i stedet kunne bruges til ophold, events, udstillinger, cykelparkering eller andet. Den midlertidige nedlæggelse af begge parkeringsarealer vil medføre et indtægtstab på 0,5 mio. kr. årligt.

Der er i området omkring Slotsgade og Jernbanegade flere andre parkeringsmuligheder. Der er samlet over 500 parkeringspladser i p-huse og p-kældre i nærområdet med en gennemsnitlig belægning på ca. 50 % på en hverdagsformiddag. Der er herudover ca. 170 pladser i terræn med en belægning på knap 90 % på en hverdagsformiddag. Det er forvaltningernes erfaring, at belægningen er højest om formiddagen på hverdage, og derfor laves optælling af belægning på dette tidspunkt.

Kort over parkeringsmuligheder omkring Jernbanegade og Slotsgade



Inddragelse af aktører og interessenter i området

Klima- og Miljøforvaltningen har i løbet af februar og marts måned 2024 afholdt bilaterale møder med en række aktører og interessenter i området omkring Jernbanegade, herunder restaurationer, parkeringsejere og kulturinstitutioner.

Herudover har Klima- og Miljøforvaltningen den 8. april 2024 afholdt dialogmøde med beboere, erhverv og interessenter i området. 88 beboere og 88 virksomheder i Jernbanegade og Slotsgade har modtaget invitation hertil gennem e-Boks.

Mange af aktørerne har givet udtryk for stor opbakning til formålet om at omdanne Jernbanegade og Slotsgade. Særligt har flere udtrykt opbakning til bedre forhold for gående, håndtering af cykelparkering, mulighed for mere attraktivt ophold, både for områdets aktører og byens besøgende, mulighed for udeservering for cafeer og restauranter, samt at området får et mere grønt udtryk i form af træer og andet beplantning i plantekummer.

Derudover så flere potentialet i at få mere kunst ud i området, og dermed få synliggjort de omkringliggende kulturelle institutioner.

Flere har dog også udtrykt bekymring ift. parkering og varelevering i området. I forhold til parkering har flere udtrykt ønske om, at der kompenseres ift. beboerlicens i området, bedre p-henvisning, samt at der generelt gøres en indsats for at gøre det mere trygt at færdes i p-huse og p-kældre.

Med hensyn til varelevering er der forskellige ønsker hertil, som forvaltningen i størst mulig grad vil forsøge at imødekomme.

Forvaltningerne vil tage alle input med i udviklingen af dette projekt, ligesom de også vil indgå i udviklingen af andre relaterede projekter.

Særlige opmærksomhedspunkter i forhold til Grøn mobilitetsplan

Denne sag indeholder vejlukning af Jernbanegade mellem Slotsgade og Vindegade, som foreslås omdannet til gågade med cykling tilladt.

Denne sag indeholder ingen hastighedsnedsættelser på eller uden for ring 2 med undtagelse af villaområder, ingen hastighedsnedsættelser til under 40 km i timen indenfor ring 2, ingen nul-emissionszoner og ingen tiltag omkring busbaner/busgader med undtagelse af Sdr. Boulevard.

Økonomi

Projektet er budgetteret til 5,5 mio. kr. Odense Byråd besluttede på mødet den 10. april 2024 at frigive 5,5 mio. kr. til igangsætning af projektet fra anlægsbevillingen til Grøn Mobilitetsplan under Klima- og Miljøudvalget, fordelt med 1,5 mio. kr. til Klima- og Miljøudvalget og 4,0 mio. kr. til By- og Kulturudvalget.

Projektet igangsættes ud fra denne fordeling. Viser det sig, at der er ændret i fordelingen af midlerne mellem forvaltningerne, reguleres denne i effekt- og økonomiopfølgninger for enten 1. eller 2. halvår 2024.

Afledt drift som følge af implementering af de midlertidige byrum jf. sagsfremstillingen finansieres via den afsatte ramme til afledt drift for Grøn Mobilitetsplan, og estimeres at udgøre 136.000 kr. årligt.

De afledte økonomiske konsekvenser af nedlæggelse af 8 betalingsparkeringspladser på hjørnet af Slotsgade og Jernbanegade samt 4 almindelige betalingsparkeringspladser på hjørnet af Slotsgade og Store Gråbrødrestræde, afholdes inden for By- og Kulturudvalgets budgetramme. Nedlæggelsen påvirker indtægtsbudgettet med ca. 0,5 mio. kr. De manglende indtægter finansieres indenfor parkeringsområdet, som forventes at udvise en positiv balance som følge af forhøjelsen af parkeringstaksterne, besluttet i byrådet den 22. november 2023.

Punkt 13: B-sag: Midlertidig omdannelse af kantstensparkerings til byliv og opholdsmuligheder på Skibhusvej

01.30.10-G01-105-23

Resume

Denne sag handler om de første midlertidige tiltag i omdannelsen af Skibhuskvarteret som en del af Grøn Mobilitetsplan.

Odense Byråd godkendte den 20. december 2023 Grøn Mobilitetsplan, som en del af Klimahandleplan 2024.

Grøn Mobilitetsplan har to overordnede målsætninger. For det første skal planen bidrage til at skabe en mere sammenhængende og attraktiv by, og for det andet skal planen bidrage til at reducere CO₂-udledningen fra transporten.

I Grøn Mobilitetsplan er det beskrevet, at der skal eksperimenteres med trafikal fredeliggørelse, blandt andet ved at reducere kantstensparkerings på Skibhusvej.

I denne sag skal Klima- og Miljøudvalget derfor i første omgang træffe beslutning om bedre muligheder for ophold og begrønning på Skibhusvej. I forlængelse heraf skal By- og Kulturudvalget træffe beslutning om midlertidig omdannelse af op til 10 parkeringspladser på Skibhusvej mellem Annasholmsgade og Hørdumsgade.

Omdannelsen vil ske fra juni 2024 og frem til udgangen af 2025. Erfaringerne ved projektet vil blive evalueret løbende med henblik på blandt andet mulighed for op- eller nedskalering.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

Denne sag har til formål at afprøve omdannelse af parkeringspladser til udendørs opholdssteder på Skibhusvej med henblik på at skabe mere byliv. Omdannelsen skal være med til at motivere og inspirere flere til at gå og tage ophold på Skibhusvej, hvilket bidrager til at gøre Odense til en mere klima- og miljøvenlig storby.

Indstilling

Klima- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Miljøudvalget, at udvalget godkender:

1. Midlertidig omdannelse af Skibhusvej, som beskrevet i sagen

Under forudsætning af, at Klima- og Miljøudvalget godkender indstillingspunkt 1, indstiller By- og Kulturforvaltningen, at By- og Kulturudvalget godkender:

2. Midlertidig omdannelse af op til 10 tidsbegrænsede parkeringspladser på Skibhusvej mellem Annasholmsgade og Hørdumsgade til parkletter, begrønning eller andet.

Beslutning

Ændringsforslag til indstillingspunkt 2:

Udvalgsmedlem Claus Houden fremsætter ændringsforslag om, at strækningen i stedet indrettes som shared space, som i Ny Vestergade. Udvalgsmedlem Claus Houden stemmer for ændringsforslaget. Øvrige udvalgsmedlemmer stemmer imod ændringsforslaget, som dermed bortfalder.

By- og Kulturudvalget godkender forvaltningens indstilling.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

På mødet den 20. december 2023 godkendte Odense Byråd både Klimahandleplan 2024 og Grøn Mobilitetsplan.

Grøn mobilitetsplan har to overordnede målsætninger. For det første skal planen bidrage til at skabe en sammenhængende by, hvor borgernes hverdag i hele kommunen hænger sammen. Hvor byens liv udvikles, og det er attraktivt at drive forretning.

For det andet skal planen bidrage til målet om et klimaneutralt Odense i 2030, gennem en reduktion af CO₂-udledningen fra transporten på 100.000 ton. Det skal ske ved, at flere cykler, går eller bruger kollektiv transport.

Et centralt element i Grøn Mobilitetsplan er, at der skal eksperimenteres med forskellige greb til fredeliggørelse af byområder. Fredeliggørelsen skal bidrage til at skabe mere trygge, levevenlige og spændende byområder med højere byrums kvalitet.

Det skal herudover bidrage til at motivere og inspirere flere mennesker til at færdes i byområderne til gavn for blandt andet butikslivet i områderne.

Inddragelse i Skibhuskvarteret

Med henblik på den konkrete udformning af fredeliggørelsen i Skibhuskvarteret, har Klima- og Miljøforvaltningen igangsat forskellige tiltag for inddragelse af aktørerne i området.

Partnerskab om Skibhuskvarteret

Partnerskabet med Skibhuskvarteret blev etableret i forlængelse af et åbent dialogmøde i januar 2024. Alle der ønskede at blive en del af Partnerskabet blev optaget heri, og der er siden afholdt 5 møder i Partnerskabet.

Partnerskabet har blandt andet drøftet, og bakker op om, muligheden for at afprøve omdannelse af kantstensparkeringspladser på Skibhusvej til parkletter, med mulighed for ophold og udeservering, begrønning og lignende.

Fremtidsværkstedet og Social Dining

Foruden etableringen af Partnerskabet har Klima- og Miljøforvaltningen ad flere omgange inviteret borgere og erhvervsliv i området til dialog.

På workshoppen ”Fremtidsværkstedet” deltog 45 personer med enten arbejde, virksomhed eller bopæl i Skibhuskvarteret. Flere efterspurgte ved den lejlighed mulighed for ophold og flere grønne elementer i bybilledet, gerne på bekostning af kantstensparkering.

På arrangementet ”Social Dining”, målrettet de unge i området, blev der efterspurgt flere mødesteder i bydelen, events og mere grønt. Herudover nævnte flere et ønske om større tryghed for fodgængere og cyklister i området.

Omdannelse af kantstensparkering på Skibhusvej

På baggrund af ambitionerne i Grøn Mobilitetsplan og den foreløbige borger- og interessentinddragelse i området, foreslår forvaltningerne i denne sag en midlertidig omdannelse af kantstensparkering på Skibhusvej.

Dette er den første af forventelig flere sager om konkrete initiativer på Skibhusvej og i Skibhuskvarteret. De to udvalg vil på et senere tidspunkt skulle tage stilling til, hvordan trafikal fredeliggørelse af Skibhuskvarteret kan ske.

Konkret foreslår forvaltningerne, at der i 2024 sker en midlertidig omdannelse af op til 10 tidsbegrænsede kantstensparkeringspladser på Skibhusvej, mellem Annasholmsgade og Hørdumsgade. Omdannelsen sker for at skabe mere plads til ophold og begrønning, der kan bidrage til mere byliv, og en mere attraktiv hande­lsgade for butikker, cafeer og restauranter.

Parkletter

Parkeringspladserne omdannes ved brug af parkletter. Parkletter er flytbare moduler med samme størrelse som en parkeringsplads, men indeholder eksempelvis borde og stole. De anvendes derfor ofte i en midlertidig periode til at afprøve, hvordan et byrum kan komme til at se ud. Omdannelsen af parkeringspladserne vil blive evalueret løbende i tæt dialog med erhvervslivet og borgere i området.

Initiativet er inspireret af lignende projekter, blandt andet i Aarhus, hvor der er skabt mere byliv i udvalgte gader, ved omdannelse af kantstensparkering til parkletter og andet.

Udvælgelsen af de konkrete pladser, samt de konkrete løsninger ift. parkletter, blomsterkummer og andet, foreslår forvaltningerne afgøres i samarbejde med Partnerskab for Skibhuskvarteret og i tæt dialog med de erhvervsdrivende på Skibhusvej. På den måde vil de lokale aktører og erhverv få indflydelse på, om der skal placeres en parklet og med hvilke funktioner, foran deres butik/cafe.

Hvis udvalgene godkender indstillingerne i sagen, forventer Klima- og Miljøforvaltningen, at omdannelsen kan igangsættes fra juni 2024 og løbe frem til udgangen af 2025. Erfaringerne ved projektet vil blive evalueret løbende med henblik på blandt andet mulighed for op- eller nedskalering.

Illustration af mulig parklet i stedet for kantstensparkering på Skibhusvej



Parkering omkring Skibhusvej

Med denne sag foreslår forvaltningerne en midlertidig omdannelse af op til 10 parkeringspladser på Skibhusvej.

Der vil efter omdannelsen fortsat være mindst 14 parkeringspladser på den pågældende strækning på Skibhusvej mellem Annasholmsgade og Hørdumsgade. Herudover vil der fortsat være mulighed for kantstensparkering på sideveje og større parkeringsanlæg, som bag Kvickly, i tæt afstand til den strækning af Skibhusvej, hvor der omdannes kantstensparkering.

Det er derfor forvaltningernes vurdering, at den midlertidige omdannelse af kantstensparkeringspladserne med denne sag ikke vil have negativ betydning for erhvervslivet på Skibhusvej.

Særlige opmærksomhedspunkter i forhold til Grøn mobilitetsplan

Denne sag indeholder ingen vejlukninger, ingen hastighedsnedsættelser på eller uden for ring 2 med undtagelse af villaområder, ingen hastighedsnedsættelser til under 40 km i timen indenfor ring 2, ingen nul-emissionszoner og ingen tiltag omkring busbaner/busgader med undtagelse af Sdr. Boulevard.

Økonomi

På mødet 29. august 2023 besluttede Klima- og Miljøudvalget at afsætte 2,0 mio. kr. til projektet omkring Partnerskab for Skibhuskvarteret, hvilket bruges på projektet vedr. omdannelsen af Skibhusvej.

Projektet udføres under bevillingerne for Grøn Mobilitetsplan under henholdsvis Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget. Eventuel afledt drift udgør ca. 80.000 kr. årligt og finansieres via den afledte drift til Grøn Mobilitetsplan.

Punkt 14: C-sag: Boligsocial helhedsplan 2024-2028

03.02.00-A00-1-23

Resume

Den nuværende boligsociale helhedsplan udløber den 30. september 2024. Der er derfor igangsat en proces for udarbejdelse af en ny boligsocial helhedsplan for boligområderne Vollsmose, Rising, Korsløkken, Ejerslykke og de nye områder i Højemarksvej kvarteret samt Skjoldsparken og Stadionvej. Helhedsplanen skal gælde i en 4-årig periode fra den 1. oktober 2024 – den 30. september 2028.

Landsbyggefonden giver støtte til boligsociale indsatser med det formål at løfte de almene boligområder og understøtte en positiv social udvikling. Indsatserne skal understøtte, at flere beboere kommer i job og uddannelse. At børns og unges faglige niveau styrkes, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse. Børn og unge skal desuden støttes i et liv uden kriminalitet, og flere beboere skal være del af positive fællesskaber. Det skal ske ved hjælp af nære, lokalt forankrede projekter, der arbejder tæt på områdernes beboere.

Landsbyggefonden giver støtte til boligsociale helhedsplaner på op til 75 % af budgetrammen, og fonden stiller krav om minimum 25 % lokal medfinansiering fra boligorganisationer og kommune. Børn- og Ungeforvaltningen, Beskæftigelses- og Socialforvaltningen, Sundhedsforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Borgmesterforvaltningen foreslår, at Odense Kommunes andel af medfinansieringen for den kommende boligsociale helhedsplan består af dels kontante midler og dels medarbejdertimer svarende til i alt 9,2 mio. kr.

Formålet med denne sag er, at udvalget kommer med input til aktiviteterne i den kommende boligsociale helhedsplan samt drøfter forslaget til den kommunale medfinansiering. Sagen drøftes i Børn- og Ungeudvalget, Beskæftigelses- og Socialudvalget og Sundhedsudvalget den 23. april 2024, By- og Kulturudvalget den 24. april 2024 samt Økonomiudvalget den 30. april 2024.

Dette er som forberedelse af arbejdet med det endelige forslag til boligsocial helhedsplan, som forventes lagt til politisk beslutning i Odense Byråd i juni 2024.

Indstilling

Børn- og Ungeforvaltningen, Beskæftigelses- og Socialforvaltningen, Sundhedsforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Borgmesterforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at udvalget drøfter:

1. Den kommende boligsociale helhedsplan og kommer med input til, hvilke aktiviteter der er særligt relevante for boligområderne Vollsmose, Rising, Korsløkken, Ejerslykke og de nye områder Højemarksvej kvarteret samt Skjoldsparken og Stadionvej.
2. Forslaget til kommunal medfinansiering.

Beslutning

By og Kulturudvalget drøftede sagen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Den nuværende boligsociale helhedsplan for Vollsmose, Rising, Korsløkken og Ejerslykke udløber den 30. september 2024. Beboerne, BoligSocialt Hus, boligorganisationerne Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB), Odense Boligselskab, Arbejdernes Boligforening samt Odense Kommune samarbejder derfor om udarbejdelse af en ny boligsocial helhedsplan, der skal gælde i en 4-årig periode fra den 1. oktober 2024 – den 30. september 2028.

Landsbyggefonden giver støtte til boligsociale indsatser med det formål at løfte de almene boligområder og understøtte en positiv social udvikling. Indsatserne skal understøtte, at flere beboere kommer i job og uddannelse. At børns og unges faglige niveau styrkes, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse. Børn og unge skal desuden støttes i et liv uden kriminalitet, og flere beboere skal være del af positive fællesskaber. Det skal ske ved hjælp af nære, lokalt forankrede projekter, der arbejder tæt på områdernes beboere.

Den boligsociale helhedsplan er forankret i BoligSocialt Hus, der har det daglige ansvar for at gennemføre den boligsociale helhedsplan.

Boligområder i den kommende boligsociale helhedsplan

I den kommende boligsociale helhedsplan indgår boligområderne Vollsmose, Rising, Korsløkken, Ejerslykke og de nye områder Højemarksvej kvarteret samt Skjoldsparken og Stadionvej. Kertemindevejskvarteret indgår ikke længere, da den positive udvikling i området har været fastholdt i en længere periode.

Samlet beboerantal i områderne er 12.029. I den nuværende boligsociale helhedsplan er beboerantallet 11.675.

Boligområderne er udpeget i tæt samarbejde mellem Odense Kommune, boligorganisationer, bestyrelsen i BoligSocialt Hus og Landsbyggefonden på baggrund af socioøkonomiske data og viden om områderne. I vedlagte udkast til første del af den boligsociale helhedsplan er områdernes karakteristika beskrevet nærmere. Af beskrivelserne fremgår det, at områderne på hver deres måde har en række socioøkonomiske udfordringer, der skal tages hånd om. Det fremgår også af nedenstående skema over parallelsamfundskriterier.

Boligområde	Uden for arbejdsmarkedet	Gennemsnitsindkomst	Andel dømte	Kun grundskole	Ikke-vestlig baggrund
Parallelsamfundskriterier:	> 40 %	< 55 %	= 2,05 %	> 60 %	> 50 %
Forebyggelseskriterier:	> 30 %	< 65 %	> 1,37 %	> 60 %	> 30 %
Vollsmose	42,9 %	55,8 %	2,11 %	72,3 %	77,4 %
Rising/Solbakken mv.*	26,9 %	63,1 %	1,21 %	56,6 %	51,9 %
Korsløkken**	30,7 %	70,2 %	1,05	49,3 %	56,4 %

			%		
Ejerslykke*	32,4 %	64,7 %	1,14 %	50,9 %	46,4 %
Højemarksvej kvarteret*	37,3 %	66,8 %	2,14 %	43,4 %	33,8 %
Skjoldsparken*	33,6 %	62,6 %	1,69 %	44,7 %	16,1 %
Stadionvej*	41,4 %	63,3 %	5,20 %	63,0 %	30,7 %

På baggrund af regeringens lister pr. 1. december 2023 samt almen boligmonitorering december 2023.

*Markering i forhold til forebyggelseskriterierne.

**Data for Korsløkken er for de tre afdelinger, der betegnes Korsløkkeparken Øst.

Vollsmose overskrider fire ud af fem parallelsamfundskriterier, og en boligsocial helhedsplan vil kunne bidrage med en positiv social udvikling samt understøtte de store fysiske forandringer i området.

I Rising/Solbakken mv. har udviklingen de seneste år være positiv, og området er ikke længere på regeringens lister. Den lovbestemte udviklingsplan skal dog fortsat gennemføres, og en boligsocial helhedsplan kan bidrage til at understøtte og fastholde den positive sociale udvikling under omdannelsen.

I Korsløkken har især målrettede beskæftigelsesindsatser og udlejningsredskaber medvirket til en positiv udvikling. Der er behov for at fastholde den positive udvikling, hvilket en boligsocial helhedsplan kan understøtte.

Ejerslykke har de seneste tre år været på listen over forebyggelsesområder, hvor der især er udfordringer med hensyn til beskæftigelse og gennemsnitsindkomst. Den boligsociale helhedsplan kan bidrage til en positiv udvikling i området.

Højemarksvej kvarteret har de seneste tre år været på regeringens liste over forebyggelsesområder med overskridelse af kriterierne for beskæftigelse og andel dømte i 2023. De kriterier overskrides også i både Skjoldsparken og Stadionvej. En boligsocial helhedsplan kan bidrage med indsatser målrettet udfordringerne.

Boligsociale indsatsområder

Den kommende boligsociale helhedsplan falder indenfor rammerne af Landsbyggefondens bevillingsperiode for 2019-26-midlerne ligesom den nuværende boligsociale helhedsplan. Det vil derfor være de samme fire indsatsområder, der skal arbejdes med; Uddannelse og livschancer, Beskæftigelse, Kriminalitetsforebyggelse samt Medborgerskab og sammenhængskraft. Landsbyggefonden har opstillet en overordnet målsætning for hvert indsatsområde. Indsatsområderne kan vægtes forskelligt afhængigt af de lokale udfordringer.

På baggrund af erfaringer og resultater fra den nuværende boligsociale helhedsplan samt en inddragelsesproces i boligområderne og med forvaltningerne er der indenfor hvert indsatsområde foreslået en række konkrete aktiviteter. En stor del af de foreslåede aktiviteter er en fortsættelse og tilpasning af aktiviteterne i den nuværende boligsociale helhedsplan. De foreslåede aktiviteter er vedlagt i bilag og vil blive præsenteret nærmere på udvalgs mødet.

Uddannelse og livschancer

Målsætningen for dette indsatsområde er, at der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse.

Aktiviteterne bidrager til, at flere børn og unge fra boligområderne klarer sig godt i skolen, gennemfører en uddannelse og kommer i beskæftigelse. På længere sigt påvirker det parallelsamfundskriterierne for uddannelsesniveau, beskæftigelse og andel dømte. Bydelsløfterne bidrager til et opgør med negativ social kontrol, blandt andet ved at arbejde med hjælp til selvhjælp og positive rollemodeller. Det er medvirkende til, at flere kommer i job og uddannelse, og færre unge kommer ud i kriminalitet.

Beskæftigelse

Målsætningen for dette indsatsområde er, at flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet. De foreslåede aktiviteter tager udgangspunkt i og bygger videre på det systematiske samarbejde mellem de boligsociale beskæftigelsesmentorer og de kommunale beskæftigelsesindsatser.

Det er indsatsområdet Beskæftigelse, der påvirker parallelsamfundskriterierne mest. Aktiviteterne påvirker på kort sigt kriteriet for tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomsts niveau. For nogle beboere kan aktiviteterne også påvirke kriteriet for uddannelsesniveau.

Kriminalitetsforebyggelse

Målsætningen for dette indsatsområde er, at børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves trygge.

Aktiviteterne bidrager til at påvirke parallelsamfundskriteriet for andel dømte. På længere sigt påvirkes også kriterierne for tilknytning til arbejdsmarkedet, uddannelsesniveau og indkomsts niveau.

Sammenhængskraft og medborgerskab

Målsætningen for dette indsatsområde er, at flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet.

Aktiviteterne understøtter det frivillige foreningsliv og positive fællesskaber i boligområderne. Det er med til at mindske ensomhed samt styrke oplevelsen af tryghed i boligområderne.

Med denne drøftelse får udvalget mulighed for at komme med input til de foreslåede aktiviteter.

Effekter ved boligsociale indsatser

Aktiviteterne i den boligsociale helhedsplan er kendetegnet ved at have fokus på forebyggelse. Der arbejdes med at forbedre beboernes livschancer samt sikre at boligområderne opleves som trygge og attraktive – for eksempel gennem rådgivnings- og mentoraktiviteter, fritidsjobvejledning og kriminalpræventivt arbejde.

VIVE - Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd har de seneste år systematisk evalueret værdien og effekterne ved boligsociale indsatser. De har bl.a. undersøgt, hvordan helhedsplanerne bidrager til at mindske chanceuligheden blandt børn og unge i udsatte boligområder. Ifølge VIVE dækker begrebet chanceulighed over, at der er forskel på de chancer, man har i livet for fx at få uddannelse og et job alt efter, hvilken social oprindelse man kommer fra, selvom man i udgangspunktet har lige medførte kompetencer.

Evalueringerne viser, at de boligsociale indsatser har en positiv virkning både i forhold til beboeres livschancer, det vil sige fx muligheder for at få uddannelse og job, boligområdet sammenhængskraft og det tværfaglige samarbejde mellem involverede aktører. Indsatserne understøtter derved kernerdriften i kommuner og boligorganisationer (Kilde: VIVE, Chanceulighed i udsatte boligområder, 2022).

Den positive effekt ses også i den nuværende boligsociale helhedsplan, hvor Boligsocialt Hus har udarbejdet et notat, der beskriver resultaterne. Af notatet fremgår, at der har været fremgang på de overordnede målsætninger i alle boligområderne (se bilag). Flere tager en uddannelse og kommer i arbejde, og færre beboere bliver sigtet og modtager en dom.

Med henblik på at sikre, at der ikke skabes udsatte boligområder andre steder i Odense, følges til- og fraflytningen fra Vollsmose tæt. Beskæftigelses- og Socialforvaltningen har i årene 2021-2023 udarbejdet en flytteanalyse, der på tværs af årene viser, at fraflytningen sker bredt geografisk i hele Odense, både til andre monitorerede boligområder samt det øvrige Odense. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der p.t. ikke er behov for et skærpet fokus på, at fraflytningen skaber andre udsatte boligområder. Strategisk udlejning er med til at understøtte den udvikling. Samtidig er der fx i Børn- og Ungeforvaltningen et kontinuerligt fokus på elevsammensætningen på skolerne for at sikre blandede og velfungerende skoler, samt at den lokale folkeskole tilvælges.

Den videre proces

På baggrund af drøftelserne i fagudvalgene vil BoligSocialt Hus i tæt samarbejde med forvaltningerne og boligorganisationerne samt med inddragelse af beboerne og relevante samarbejdspartnere udarbejde et forslag til en ny boligsocial helhedsplan for boligområderne Vollsmose, Korsløkken, Rising, Ejerslykke samt Højemarksvej kvarteret, Skjoldsparken og Stadionvej.

Den boligsociale helhedsplan skal godkendes af organisationsbestyrelserne i Civica, FAB, Odense Boligselskab, Arbejdernes Boligforening samt af beboerne i boligafdelingerne og Odense Byråd, inden den kan sendes til endelig godkendelse i Landsbyggefonden.

Den boligsociale helhedsplan forventes lagt til politisk beslutning i Odense Byråd i juni 2024.

Økonomi

Landsbyggefonden giver støtte til boligsociale helhedsplaner på op til 75 % af budgetrammen. Landsbyggefonden stiller krav om lokal medfinansiering fra kommune og boligorganisationer på minimum 25 %.

I Odense har den lokale medfinansiering traditionelt set ligget på 25 %, ligeligt fordelt mellem Odense Kommune og boligorganisationerne. Den lokale medfinansiering kan være i form af kontante midler, husleje eller medarbejdertimer. I forhold til medarbejdertimer er det et krav, at indsatsen foregår lokalt i områderne og er koblet direkte på den boligsociale helhedsplan, fx i form af et tæt samarbejde mellem en kommunal fremskudt indsats og den boligsociale indsats.

Landsbyggefonden har tilkendegivet en bevilling på i alt omkring 42 mio. kr. for den kommende periode.

Det betyder, at den lokale medfinansiering skal være på minimum 14 mio. kr. i alt; det vil sige minimum 7 mio. kr. fra boligorganisationerne og minimum 7 mio. kr. fra Odense Kommune.

Den samlede budgetramme for den kommende boligsociale helhedsplan vil derved være på minimum 56 mio. kr. Til sammenligning er den samlede budgetramme for den nuværende boligsociale helhedsplan for perioden 2021-2024 på 62,7 mio. kr.

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen, Børn- og Ungeforvaltningen, Sundhedsforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen samt Borgmesterforvaltningen foreslår, at den kommunale medfinansiering for den kommende boligsociale helhedsplan består af:

- 6,2 mio. kr. i kontante midler fra det eksisterende budget i de boligstrategiske midler på styringsområdet Service under Økonomiudvalget fordelt over årene 2024-2028.
- 2,4 mio. kr. i medarbejdertimer til aktiviteten "Kommunal fremskudt beskæftigelsesindsats" under Beskæftigelses- og Socialudvalget fordelt over årene 2024-2028.
- 0,6 mio. kr. i medarbejdertimer til aktiviteten "Kommunal trivsels- og forebyggelsesindsats for børn og unge" under Børn- og Ungeudvalget samt Sundhedsudvalget fordelt over årene 2024-2028.

Dermed foreslås en samlet kommunal medfinansiering på 9,2 mio. kr.

Såfremt boligorganisationerne beslutter at matche Odense Kommunes beløb, vil den samlede budgetramme nå op på 60,4 mio. kr. og altså ligge på niveau med budgetrammen for den nuværende boligsociale helhedsplan. Den lokale medfinansiering vil derved øges og udgøre 30,5 %.

De fem forvaltninger indstiller, at udvalget drøfter forslaget til kommunal medfinansiering.

Da denne sag er en drøftelsessag, vil der blive taget endeligt stilling til finansieringen af den boligsociale helhedsplan i forbindelse med den senere beslutningssag. Denne sag har dermed ikke økonomiske konsekvenser for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Strategisk samarbejdsaftale - 190324

Forslag til aktiviteter i den kommende boligsociale helhedsplan - 020424

Resultater BoligSocialt Hus 2021 - 2023. Jan. 2024_

Punkt 15: C-sag: Drøftelse af vedvarende energi

01.30.00-P20-24-23

Resume

Denne sag handler om vedvarende energi i Odense.

Med vedtagelsen af budget 2023 har Odense Byråd besluttet, at Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget i samarbejde skal udarbejde en plan for etablering af vedvarende energianlæg (VE-anlæg) inden for kommunegrænsen. Planens formål er at sikre, at Odense løfter sit ansvar i forhold til den grønne omstilling af elproduktionen.

I denne sag skal udvalgene drøfte de grundlæggende principper for planen.

Planen giver mulighed for at rammesætte forventninger til VE-anlæg, når virksomheder ansøger om tilladelse til at etablere fx et større solcelleanlæg. Planen kan eksempelvis stille krav om ”merværdi” for borgerne, fx gennem mere natur eller nye rekreative områder, når et anlæg etableres.

På sigt skal planen danne grundlag for retningslinjerne omkring udbygningen af VE-anlæg i Kommuneplanen for perioden 2024-2036.

Odense har som bykommune et begrænset ubebygget areal, der kan anvendes til produktion af vedvarende energi, ny skov og natur, byudvikling m.v.

Denne sag er en opfølgning på den drøftelsessag, der blev behandlet i Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget henholdsvis den 19. og 20. september 2023. Vedvarende energi i relation til dilemmaer om fremtidens arealanvendelse i det åbne land blev ligeledes drøftet på en fælles ekskursion med deltagelse af begge udvalg den 13. marts 2024.

Sagen behandles i Klima- og Miljøudvalget den 23. april 2024 og i By- og Kulturudvalget den 24. april 2024.

Indstilling

Klima- og Miljøforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at udvalgene drøfter sagen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Odense skal være klimaneutral senest i 2030, og vejen til klimaneutralitet er beskrevet i Klimahandleplan 2024.

Af både Klimahandleplan 2024 og budget 2023 fremgår det, at Odense som en del af vejen til klimaneutralitet, skal løfte sit ansvar i forhold til den vedvarende energiproduktion. Konkret skal Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget i samarbejde udarbejde en plan for etablering af VE-anlæg inden for kommunegrænsen. I forbindelse med udvalgs møder i september 2023 drøftede udvalgene ambitionsniveauer for selvforsyningsgrad, og i marts 2024 drøftede udvalgene de udfordringer, der er forbundet med forskellige interesser og behov, i forhold til arealudvikling i det åbne land, i en bykommune som Odense, hvor der er begrænset ledigt areal.

Formålet med planen er at sikre, at Odense løfter sit ansvar, samt at afveje forskellige hensyn i forhold til vedvarende energiproduktion, herunder fx arealudnyttelse og merværdi.

Planen kommer til at udstikke retningslinjerne for fremtidig opsætning af vedvarende energi i Odense, og vil ligeledes blive indarbejdet i den kommende kommuneplan. Planen vil fungere som en guide for bygherrer- og udviklere af kommende VE-anlæg, da det gennem planen vil være tydeligt, hvilke realiserbare forventninger Odense Kommune har til VE-anlæg. Planen skal ydermere sætte retning for kvalitetskrav til VE-anlæg. Herudover vil planen udgøre administrationsgrundlaget for den grønne pulje, der består af midler bygherren indbetaler til kommunen ved idriftsættelse af VE-anlæg. Den grønne pulje vil blive behandlet i en særskilt sag på et senere tidspunkt.

Med denne sag drøfter de to udvalg den strategiske retning for den kommende plan for vedvarende energi.

Klima- og Miljøudvalget skal med denne sag drøfte og give den strategiske retning i forhold til:

- Balancen mellem et højt ambitionsniveau for vedvarende energiproduktion inden for kommunegrænsen og muligheder for merværdi og multifunktionalitet i fremtidige VE-anlæg.
- Hvorvidt og hvordan der skal fastsættes et målbart ambitionsniveau for vedvarende energiproduktion inden for kommunegrænsen inden 2030.

By- og Kulturudvalget skal med denne sag drøfte:

- De planmæssige krav og geografisk placering af VE-anlæg.

Ansvarsfordeling og læsevejledning

Som beskrevet ovenfor er udarbejdelsen af planen for vedvarende energi en fælles opgave mellem By- og Kulturudvalget og Klima- og Miljøudvalget. Af Odense Kommunes styrelsesvedtægt fremgår ansvarsfordelingen mellem de forskellige stående udvalg. På den baggrund drøfter By- og Kulturudvalget og Klima- og Miljøudvalget separate delemler forud for den endelige plan, som skal vedtages i begge udvalg.

Klima- og Miljøudvalget har det overordnede ansvar for Klimaneutral 2030 og forsyningsområdet, og drøfter på den baggrund ambitionsniveau for vedvarende energi samt balancering af merværdi og ambitionsniveau. By- og Kulturudvalget har det overordnede ansvar for arealanvendelsesområdet og drøfter på den baggrund de planmæssige krav til vedvarende energianlæg samt den geografiske placering.

Nedenfor følger først en beskrivelse af status for VE-anlæg i Odense Kommune, samt hvilke muligheder og begrænsninger, der aktuelt er for yderligere VE-anlæg.

I forlængelse heraf følger et afsnit om forholdet mellem ambitionsniveauet for produktion af vedvarende energi og forventninger til merværdi.

Herefter kommer et afsnit om forskellige principper for at definere og fastlægge ambitionsniveauet for vedvarende energi i en bykommune som Odense. Disse afsnit danner baggrund for Klima- og Miljøudvalgets drøftelse af ambitionsniveau og balancering mellem merværdi og ambitionsniveau.

Afslutningsvis følger et afsnit omkring krav og geografisk placering af VE-anlæg, som baggrund for By- og Kulturudvalgets drøftelse af planmæssige krav og geografisk placering af VE-anlæg.

Vedvarende energianlæg i dag

I dag findes der 15 landvindmøller og 2 større solcelleanlæg på terræn i Odense Kommune, på i alt ca. 75 hektar. Der er planlagt opsætning af endnu et solcelleanlæg ved Fraugde på 73 hektar. Når de planlagte anlæg er etableret, produceres der forventeligt 145 GWh grøn strøm i Odense, svarende til at Odense Kommune i 2030 kan dække 8 % af det forventede elforbrug i kommunen med egenproduktion af vedvarende energi.

Muligheder for yderligere opsætning af VE-anlæg i Odense Kommune

Klima- og Miljøforvaltningen anbefaler, at planen for vedvarende energi har fokus på teknologier, der inden 2030 kan bidrage væsentligt til selvforsyningsgraden i Odense Kommune. Konkret betyder det, at planen fokuserer på elproduktion fra vind- og solenergi.

I en bykommune som Odense er der naturligt begrænsede arealer til rådighed til vedvarende energi. Nedenfor gives en kort introduktion til relevante former for vedvarende energi, samt hvilke udfordringer disse medfører i en bykommune som Odense.

Kampen om arealerne

Der er mange forskellige interesser i forhold til arealudviklingen af det åbne land i Odense Kommune. Samtidig er der få ledige arealer, fordi Odense er en bykommune. Der bliver derfor tale om en "kamp om arealer", når der skal balanceres mellem forskellige hensyn og ønsker til fx erhvervsudvikling, by- og boligudvikling, ny skov og natur samt VE-anlæg. I forbindelse med byrådets kvartalsmøde den 6. maj 2024 skal byrådet drøfte netop kampen om arealerne i Odense Kommune, herunder også i forhold til placeringen af VE-anlæg.

Odense Kommune udgør 30.500 hektar. I øjeblikket har kommunen 10.300 hektar med eksisterende byområder og arealer til byudvikling. Derudover er der afsat 10.900 hektar til grønne sammenhænge (natur, skov, landskab). Det efterlader 9.200 hektar uden for byzoneafgrænsninger, hvor der i dag findes bl.a. landbrug, gartnerier og veje.

Hvis der i Odense skal afsættes store arealer til vedvarende energi, kan det ikke ske uden at inddrage eller kraftigt påvirke andre arealinteresser. Det er i kommuneplanen, at de forskellige hensyn og interesser balanceres med henblik på at sætte den samlede strategiske retning for arealudviklingen i Odense.

Vindmøller

Vindmøller på 100-150 meter giver en betydelig energiproduktion i forhold til arealanvendelsen og giver gode muligheder for multifunktionalitet; fx rekreative arealer, klimatilpasning eller biodiversitetsfremmende tiltag omkring vindmøllerne. Det er samtidig muligt i visse tilfælde at kombinere skov og vindmøller. Derfor er det også Klima- og Miljøforvaltningens anbefaling, at der opsættes vindmøller i det omfang, dette er muligt med hensyntagen til afstandskrav mv.

Store afstandskrav gør det dog vanskeligt at finde plads i kommunen til vindmøller, fordi en vindmølle på 150 meter kræver en afstand på 600 meter i radius til beboelse. Ligeledes har vindmøller en betydelig visuel påvirkning af landskabet og omgivelserne, og det er kendt, at vindmøller, i nogle tilfælde, kan være en upopulær nabo.

Solceller

Ovenstående taget i betragtning, er solceller på terræn også en relevant vedvarende energiform i Odense. Solceller på terræn kan opnå en væsentlig energiproduktion, og det er muligt at reducere solcellernes visuelle påvirkning af landskabet. By- og Kulturforvaltningen vurderer desuden, at der for nuværende er størst interesse fra udviklere i at opstille solceller på terræn, frem for vindmøller.

Ambitionsniveau og fælles fynsk samarbejde for vedvarende energi

Odense Kommune har ikke i dag et ambitionsniveau for vedvarende energi, men en hensigt om at løfte sit ansvar i forhold til den vedvarende energiproduktion. Der er mange forskellige måder at leve op til det ansvar.

Helt forenklet kan mulighedsrummet opstilles som en afvejning mellem kvantitet over for kvalitet.

Klima- og Miljøudvalget skal med denne sag drøfte den strategiske retning for den fremtidige etablering af vedvarende energianlæg i Odense Kommune i forhold til vægtning af:

- Et højt ambitionsniveau for produktion af vedvarende energi indenfor kommunegrænsen.
- Et højt ambitionsniveau i forhold til merværdi (skov, natur, stier mv) i fremtidige projekter.

Drøftelsen er centreret omkring en afvejning af, om der alene er ambitioner om mest mulig vedvarende energi, eller om ambitionen i stedet fokuserer på at VE-anlæg bidrager med mere end grøn strøm og understøtter multifunktionel arealanvendelse.

Odense Kommune er en bykommune med begrænset plads til udbygning af VE-anlæg. Odense Kommunes øvrige målsætninger og arealinteresser sætter naturlige begrænsninger for mulighederne for vedvarende energi, og det kan derfor være hensigtsmæssigt at samarbejde med andre kommuner om at opsætte vindmøller og solceller, der understøtter et fælles fynsk ambitionsniveau. Et fælles samarbejde blandt fynske kommuner kan potentielt muliggøre udveksling af ressourcer, viden og erfaring. Den primære udfordring vil her være at sikre opbakning fra andre kommuner og kræver enighed om fælles mål og fordele.

Balancering af ambitionsniveau og merværdi

Uanset hvilket ambitionsniveau for vedvarende energi man fastlægger, er det vigtigt at afveje og balancere mængden af vedvarende energi der produceres, med mulighederne for at VE-anlæg kan skabe merværdi. Med andre ord bliver

mængden af produceret strøm mindre, hvis en del af arealet skal bruges til stinetværk, skovrejsning, m.v.

Drøftelsen tager udgangspunkt i nedenstående muligheder og udfordringer.

1. Udfordringer ved et meget højt ambitionsniveau

Den andel af elforbruget i Odense Kommune (geografisk), der dækkes af vedvarende energiproduktion fra vindmøller og solceller kaldes for selvforsyningsgraden. Den fremtidige udvikling i Odenses elforbrug har direkte betydning for selvforsyningsgraden og ”mængden” af VE-anlæg, der skal til for at opnå en given selvforsyningsgrad.

Klima- og Miljøforvaltningen vurderer, at ambitionsniveauet i teorien kan blive højere end det tekniske potentiale for selvforsyningsgrad på 68 %, afdækket i 2023. Det kræver, at kommunen udadtil signalerer et klart ønske om VE-anlæg og samtidig accepterer at gå på kompromis med øvrige arealinteresser og andre kommunale målsætninger.

Klima- og Miljøforvaltningen vurderer, at et meget højt ambitionsniveau ikke nødvendigvis vil kræve kommunalt opkøb af ejendomme eller udgifter til leje eller opkøb af landarealer til potentiel opførelse af VE-anlæg.

Ambitionsniveau påvirker muligheden for arealanvendelse til andre tiltag

Et højt ambitionsniveau, svarende til en fremtidig selvforsyningsgrad på 100 %, vil kræve op mod 119 vindmøller på 150 meter eller 2.150 hektar solceller på terræn, svarende til et areal lidt mindre end arealet inden for Ring 2.

Klima- og Miljøforvaltningen vurderer derfor, at et højt ambitionsniveau, svarende til fx en selvforsyningsgrad på 100 %, ikke kan opnås alene med vindmøller. Ved opkøb af ejendomme er det Klima- og Miljøforvaltningens vurdering, at der inden for kommunegrænsen vil kunne opsættes få vindmøller ud over det tekniske potentiale på 11 vindmøller på 150 meter, der blev afdækket i 2023. Klima- og Miljøforvaltningen vurderer desuden, at man med potentialet for vindmøller maksimalt kan opnå en selvforsyningsgrad på 15-20 %. Et højt ambitionsniveau kræver derfor, at der også opsættes flere solceller på terræn.

Hvis realiseringen i høj grad skal ske med solceller, er det formentlig muligt at nå et højt ambitionsniveau, svarende til en selvforsyningsgrad på 100 %, ved opkøb af få ejendomme. Dette kan ikke ske uden at inddrage eller kraftigt påvirke andre arealinteresser, herunder fx ambitioner for arealer til byudvikling, erhvervsudvikling og grønne formål. Det er samtidig vigtigt at understrege, at dette vil være en langvarig proces. Der vil være tale om private investeringer i vedvarende energi på privat jord ejet af andre. Det vil kræve mange ressourcer at gennemføre den form for opsøgende og vedvarende dialog med mange forskellige private aktører.

Et meget højt ambitionsniveau vil ændre landskabs- og naturoplevelsen og vil sandsynligvis medføre, at mindre landsbyer vil blive omkranset af fx solcelleparker. Desuden er det tvivlsomt, om elnettet teknisk kan håndtere en så stor stigning i elproduktion inden 2030.

2. Forventninger om merværdi og multifunktionalitet

For solcelleanlæg vil større krav til merværdi betyde mindre plads til solceller og dermed mindre grøn elproduktion.

Merværdien kan fx være ny skov, rekreative formål og stiforbindelser, der kan bringe borgere i lokalområderne tættere på naturen eller bidrage til lokal bæredygtig mobilitet. Bygherrer er ofte interesseret i at skabe merværdi, da det kan understøtte lokal opbakning til anlægget. Mål og forventninger i planen kan sikre, at VE-anlæggene indarbejder lokal merværdi og multifunktionalitet. Det vil bidrage til, at der bliver igangsat bedre og mere helhedsorienterede VE-anlæg, sikre en større lokal opbakning samt kan understøtte kommunens øvrige målsætninger.

Drøftelse af krav til merværdi

Klima- og Miljøudvalget skal i denne sag drøfte, hvor store krav der skal stilles til merværdi (fx stier, skovrejsning m.v.), og derved hvor stor en del af arealet ved fx et solcelleanlæg, der skal bruges til at producere strøm.

Klima- og Miljøforvaltningen anbefaler i forlængelse heraf, at drøftelsen centrerer omkring nedenstående mulige principper:

- Hvorvidt VE-anlæg skal udarbejdes som multifunktionelle arealer, hvor et areal bruges til både energiproduktion og fx rekreative formål, klimatilpasning, biodiversitetsfremmende tiltag mv.
- Hvorvidt VE-anlæg skal bidrage til at løse øvrige målsætninger i kommunen, som fx etablering af ny skov og natur.
- Hvorvidt VE-anlæg skal indeholde rekreative formål af høj kvalitet (disse vil afhænge af det konkrete anlæg, lokalplan mm.).

Klima- og Miljøforvaltningen anbefaler ligeledes, at udvalget drøfter i hvilken udstrækning, der arbejdes videre med at afdække mulighederne for at etablere VE-anlæg i lavbundslande og indvindingsområder (hvor drikkevand hentes fra undergrunden), samt muligheden for at etablere vindmøller i nyopført samt eksisterende skov.

Definition af ambitionsniveau for vedvarende energi

Odense Kommune har ikke i dag fastlagt en definition for ambitionsniveau for vedvarende energi, men en hensigt om at løfte sit ansvar i forhold til vedvarende energiproduktion. Der er mange forskellige måder, at definere, hvordan man lever op til det ansvar.

Helt overordnet er der fem veje at gå, i forhold til at fastlægge et ambitionsniveau for vedvarende energi i Odense:

1. Undlade at fastlægge et konkret og målbart ambitionsniveau, og dermed fastholde som vi gør i dag, hvor projekter vurderes fra sag til sag.
2. Fastsætte et målbart ambitionsniveau ud fra selvforsyningsgrad inden for kommunegrænsen.
3. Konkret ambitionsniveau ud fra givent areal (defineret i antal hektar), som skal anvendes til VE-produktion.
4. Fastsætte et målbart ambitionsniveau ud fra årlig elproduktion (målt i MWh) som fx en fordobling, tredobling mv. i forhold til elproduktion fra etablerede og planlagte VE-anlæg.
5. Fastlægge et ambitionsniveau ud fra kvaliteten af VE-anlæg

Klima- og Miljøudvalget skal i denne sag drøfte, hvordan Odense Kommune vil fastlægge et ambitionsniveau for vedvarende energi, med udgangspunkt i fire nedenstående definitioner, og eventuelt samtænke det med et fælles fynsk samarbejde for vedvarende energi.

1. Fastholde eksisterende praksis

I dag er der ikke et ambitionsniveau for vedvarende energi i Odense Kommune. Konkret betyder det, at de aktuelle VE-anlæg vurderes fra sag til sag ud fra øvrige planmæssige forhold. Hvis et ansøgt VE-anlæg ikke er i modstrid med

lokalplaner, udpegede grønne områder, særlige naturhensyn og de kommende retningslinjer for VE-anlæg, kan der gives tilladelse til anlægget.

2. Ambitionsniveau som selvforsyningsgrad

Ambitionsniveauet kan defineres som en bestemt selvforsyningsgrad, altså hvor stor en del af elforbruget der produceres på egne VE-anlæg. Den fremtidige udvikling i Odenses elforbrug har direkte betydning for selvforsyningsgraden og ”mængden” af VE-anlæg, der skal til for at opnå en given selvforsyningsgrad. Selvforsyningsgraden kan bruges som en målbar rettesnor og kan absorbere at byen vokser, så Odense Kommune lever op til sit ansvar i takt med at elforbruget stiger.

Selvforsyningsgraden er tidligere blevet drøftet i Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget henholdsvis den 19. september 2023 og den 20. september 2023. Her blev potentialet for opsætning af vindmøller og solceller præsenteret, og selvforsyningsgraden for vedvarende energiproduktion i 2030 blev vurderet til at have et teknisk potentiale på 68 %.

Eksisterende og planlagte VE-anlæg giver i dag en selvforsyningsgrad på 8 %. I et sammenligningsperspektiv kan det oplyses, at en selvforsyningsgrad på 25 % vil kræve yderligere 22 vindmøller på 150 meter eller yderligere 400 hektar solcelleanlæg, svarende til 5-6 gange anlægget ved Højby.

I Klimahandleplan 2024 er en af indikatorerne at måle på selvforsyningsgraden i den vedvarende energiproduktion. Selvforsyningsgraden opgøres halvårligt, som en del af status på Klimahandleplanen, men der er endnu ikke fastsat et eventuelt mål for selvforsyningsgraden, da det afventer planen.

3. Ambitionsniveau som et areal til vedvarende energianlæg

Ambitionsniveauet kan defineres som et areal (målt i hektar), der afsættes til vedvarende energianlæg inden for kommunegrænsen. Hermed fokuseres på arealer til solceller på terræn, da de kræver langt større areal end landvindmøller.

Et klart defineret areal til vedvarende energianlæg giver mulighed for at fastlægge et ambitiøst og målbart ambitionsniveau. Samtidigt giver det planlægningsmæssigt mulighed for at vurdere arealbehovet til VE-anlæg, i samspil med øvrige arealinteresser.

Eksempelvis vil et areal på 400 hektar afsat til solceller, svare til en selvforsyningsgrad på 25 % af energiforbruget i 2030. Arealet kan skaleres ned, hvis der opsættes yderligere vindmøller.

Klima- og Miljøforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at der ikke udpeges specifikke arealer til vedvarende energianlæg, men at de samtænkes med øvrig arealplanlægning.

4. Ambitionsniveau som årlig elproduktion

Ambitionsniveauet kan defineres som den årlige elproduktion fra VE-anlæg inden for kommunegrænsen, målt i megawatt-timer (MWh). Dette giver mulighed for at fastsætte mål om fx en fordobling, tredobling mv. af elproduktion fra eksisterende og planlagte VE-anlæg.

Eksempelvis forventes det, at eksisterende og planlagte VE-anlæg vil producere omkring 145.000 MWh årligt. Der kan altså fx fastsættes mål en fordobling af den forventede produktion fra de anlæg der eksisterer og det der er på vej,

svarende til ca. 300.000 MWh i 2030. Dette svarer til fx yderligere 200 hektar solceller.

Med denne definition bliver ambitionsniveauet ikke afhængigt af fald eller stigning i energiforbrug. Til gengæld bliver ambitionsniveauet afhængig af forhold, der påvirker elproduktionen fra vindmøller og solceller, som fx vindforhold og solskinstimer.

5. Ambitionsniveau som kvaliteten af vedvarende energianlæg

Ambitionsniveauet kan også fastlægges som et mål om, at VE-anlæg bidrager med mere end grøn strøm fx gennem mere skov og natur eller andre kvaliteter til landskabet eller lokalområdet. Odense Kommune kan gennem planen for vedvarende energi rammesætte forventningerne til udformningen af vedvarende energianlæg. Der kan politisk stilles krav til merværdi i forbindelse med vedvarende energianlæg, og det kan være afgørende for den lokale opbakning til projekterne og være med til at understøtte kommunens øvrige målsætninger.

Ved at fastlægge ambitionsniveauet som kvaliteten af VE-anlæg, måles der ikke på antallet af projekter og mængden af grøn strøm, men i stedet på at sikre kvaliteten af VE-anlæg i Odense. Konkret vil det betyde, at der i planen opsættes forventninger om, at de VE-anlæg der kommer, bidrager positivt i lokalsamfundene, sikrer mere natur og biodiversitet samt god arealudnyttelse.

Drøftelsepunkter til ambitionsniveau for vedvarende energi

Klima- og Miljøforvaltningen anbefaler, at Klima- og Miljøudvalget drøfter:

- Hvorvidt der skal vedtages et målbart ambitionsniveau for vedvarende energiproduktion indenfor kommunegrænsen i 2030.
- Såfremt udvalget ønsker at fastlægge et målbart ambitionsniveau, hvordan ambitionsniveauet skal defineres:
 - Fastsætte et målbart ambitionsniveau ud fra selvforsyningsgrad.
 - Konkret ambitionsniveau ud fra givent areal (defineret i antal hektar), som skal anvendes til VE-produktion.
 - Fastsætte et målbart ambitionsniveau ud fra en årlig elproduktion fra VE-anlæg som fx en fordobling, tredobling mv. af elproduktion fra eksisterende og planlagte VE-anlæg.
 - Fastlægge en ambition ud fra kvaliteten af VE-anlæg.
- Mulighederne for et fælles fynsk samarbejde om opsætning af VE-anlæg undersøges nærmere, med henblik på at sikre de bedste betingelser for vedvarende energi for Odense og Fyn som helhed.

Krav og placering af VE-anlæg

Planen for vedvarende energi vil kunne suppleres med overordnede retningslinjer og krav til etableringen og placering af anlægget. Den eneste nuværende retningslinje for VE-anlæg er, at VE-anlæg ikke kan opstilles i områder, der er udpeget til grønne sammenhænge. By- og Kulturudvalget vurderer fra sag til sag, om der skal påbegyndes planlægning for anlæg, der vurderes som egnede. Overordnet set kan der være forskellige muligheder i forhold til placeringen af VE-anlæg.

By- og kulturudvalget skal i denne sag drøfte omfanget af krav og retningslinjer for VE-anlæg, herunder hvorvidt anlæggene gennem planlægning skal forsøges spredt jævnt geografisk over kommunens arealer eller skal samles i en eller flere dele af kommunen. Drøftelsen tager udgangspunkt i nedenstående muligheder og udfordringer.

1. Muligheder for at stille krav til VE-anlæg

Kommunen kan i kommuneplanen og lokalplaner stille specifikke krav, som er relevante i forhold til planlægning og miljøforhold, fx placering, indretning og udformning af anlæggene.

Kommunen kan blandt andet stille krav til:

- Afstand til naboer og landsbyer.
- Afstand mellem VE-anlæg.
- Størrelse, højde, placering og indhold af den afskærmende beplantning.
- Stier og stisystemer med offentlige adgang.
- Indpasning i landskab og bevaring af natur.
- Højder, farver, type, udtryk m.m. af de enkelte dele af anlægget.

Der er grænser for, hvad der kan anses for planlægningsmæssigt eller miljømæssigt nødvendigt og dermed grænser for, hvilke krav der kan stilles. By- og Kulturforvaltningen vurderer, at krav om fx lokalt ejerskab, billig strøm til naboer eller lignende tiltag ikke kan kræves.

2. Placering af VE-anlæg

En mulighed er at samle VE-anlæg i et afgrænset område af kommunen, hvor store arealer med VE-anlæg kan koncentreres. Dette vil klart signalere for blandt andet udviklere, hvor kommunen ser VE-anlæg bliver placeret.

En anden mulighed er at sprede VE-anlæg ud over en række arealer fordelt over hele kommunen. Dette sikrer, at landsbyer ikke bliver omgivet af fx solcelleparker.

I den forbindelse er det værd at bemærke, at Odense Kommune allerede på nuværende tidspunkt har modtaget flere henvendelser, der udtrykker bekymring over, at VE-anlæg placeres for tæt på hinanden.

I forhold til placering af VE-anlæg er det også muligt at samtænke med andre interesser, som fx udtagning af lavbundsjord og grundvandsbeskyttelse. En sådan samtænkning vil åbne for nye muligheder i forhold til multifunktionalitet i de VE-anlæg. Det er samtidig vigtigt at bemærke, at disse muligheder vil kræve nærmere afdækning af lovgivning samt dialog med relevante parter, herunder blandt andet VandCenter Syd.

Drøftelse af krav til og placering af VE-anlæg

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter, hvorvidt der med sektorplanen skal laves retningslinjer som fx:

- At der fastsættes en afstand for solcelleanlæg på terræn på fx 200 meter til landsbyer og 100 meter til enkeltboliger.
- At der udarbejdes faste kriterier for afskærmende beplantning, beskyttelse af natur og landskabselementer. Formålet skal være at få indretning af anlæggene til at gavne natur og skæmme landskab mindst muligt.
- At der stilles krav om stier med offentlig adgang.
- At VE-anlæg ikke må omgive landsbyer.
- At VE-anlæg skal sikres indpasning i landskabet samt beskyttelse eller forøgelse af natur og biodiversitet.
- At VE-anlæg skal fordeles så de ikke bliver dominerende for et lokalområde, medmindre der er tale om anlæg som sikrer store lokale rekreative muligheder.
- At bynære placeringer kun vælges, hvis det kan kombineres med andre bymæssige interesser, som byudvikling eller bynær natur/fritid.

Den videre proces

I forbindelse med byrådets kvartalsmøde den 6. maj 2024 planlægges en generel diskussion om arealanvendelse, særligt i det åbne land. I den forbindelse forventes vedvarende energi ligeledes at indgå.

Planen for vedvarende energi forventes vedtaget i juni 2024 af både Klima- og Miljøudvalget og By- og Kulturudvalget og indgår efterfølgende som input til arbejdet med kommuneplanen, på lige fod med kommunens øvrige planer.

Klima- og Miljøforvaltningen arbejder samtidig på en sag om principper for og administration af Grøn Pulje. Puljen er en lovpligtig ordning, hvor bygherren ved tilslutning af VE-anlæg indbetaler et givet beløb til kommunen. Midlerne placeres efterfølgende i en pulje, som bl.a. borgere, foreninger og institutioner kan anvende til grønne tiltag i kommunen, lokale tiltag nær anlæggene mm.

Økonomi

Da sagen er en drøftelsessag, har den ingen økonomiske konsekvenser, herunder for kommunens kassebeholdning.

Punkt 16: D-sag; Orientering om økonomiopfølgning

00.30.00-A00-1-24

Resume

By- og Kulturforvaltningen orienterer med denne sag om økonomiske risikoområder på driftsområderne indenfor By- og Kulturudvalgets område for 2024 og frem. Formålet er i starten af året at orientere udvalget om mulige økonomiske udfordringer, og hvad forvaltningen gør for at imødegå udfordringerne.

By- og Kulturudvalget vil yderligere blive holdt orienteret omkring økonomi og indsatser på hele bevillingsområdet for 2024 i juni og oktober måned. Dette sker i forbindelse med Effekt- og Økonomiopfølgningerne for hhv. 1. og 2. halvår af 2024.

Økonomiske risikoområder 2024

Forvaltningen skønner følgende risikoområder i 2024

1. Tidligere vedtaget effektiviseringsstrategi "Vores bygninger"
2. Vedligeholdelsesrammen/nyt system til Facility Management
3. Rengøring
4. Nye regler for brandtilsyn (BR18)
5. Eksekvering af anlægsprojekter
6. El, vand og varme
7. Forsikringer på udlejningsejendomme

Ad. 1 - Effektiviseringsstrategien "Vores Bygninger"

Med Budget 2014 blev der vedtaget en effektiviseringsstrategi "Vores Bygninger". Effektiviseringsstrategien omhandler optimering af kommunens arealer og bygninger, og det medfølgende effektiviseringskrav blev lagt under By- og Kulturudvalgets budget.

Potentialet i "Vores Bygninger" viste sig fra start at være vanskeligt at indfri. I 2023 var der et ophobet akkumuleret krav fra tidligere år på i alt 20,5 mio. kr. I 2024 er der et yderligere krav på 8,9 mio. kr. og det samlede krav udgør alt andet lige næsten 30 mio. kr. i 2024.

Hvis overførslerne fra regnskab 2023 bliver godkendt i Byrådet den 24. april, så vil By- og Kulturforvaltningen bruge 10,5 mio. kr. af overførslen til at imødegå noget af udfordringen på Vores Bygninger. Det samlede effektiviseringskrav i 2024 vil i så fald udgøre 19,4 mio. kr.

På samme møde, hvor denne sag behandles, fremlægges der ligeledes sag for udvalget med løsningsforslag til effektiviseringskravet. Der henvises til punkt 6, Håndtering af effektiviseringskrav til "Vores Bygninger". Sagen bliver efterfølgende behandlet i Økonomiudvalget den 30. april 2024 og i Byrådet den 8. maj 2024.

Ad. 2 - Vedligeholdelsesrammen/nyt system til Facility Management

Til regnskab 2023 var der et merforbrug på 18,7 mio. kr. på vedligeholdelsesrammen. Det vedrører en fremrykning af en række udgifter til vedligehold og er derfor overført til 2024. Vedligeholdelsesrammen er derfor lavere i 2024 end tidligere.

samtidig arbejder forvaltningen med at få udbudt og implementeret et nyt system til styring af kommunens bygninger. I 2024 vil der derfor være ekstra fokus på styring af vedligeholdelsesudgifterne.

Ad. 3 - Rengøring

På rengøringsområdet forventes i 2024 et merforbrug på 4,8 mio. kr.

Hvis overførslerne fra regnskab 2023 bliver godkendt i Byrådet den 24. april, så vil By- og Kulturforvaltningen bruge 3,0 mio. kr. af overførslen til at imødegå noget af udfordringen

Når overførslen medregnes, udgør det forventede merforbrug i 2024 1,8 mio. kr.

Den primære forklaring på udfordringerne på rengøringsområdet er, at Odense kommune afventer et udbud af mopper og klude. På grund af markedssituationen med manglende potentielle leverandører har det ikke været muligt at lave udbuddet tidligere. Kommunen har derfor været nødt til at gøre brug af kontraktforlængelse, hvilket har medført væsentlige merudgifter. Der forventes et nyt udbud i slutningen af 2024.

Ad. 4 - Nye regler for brandtilsyn (BR18)

Bygningsreglementet rummer nye regler vedrørende brandsikkerhed i kommunalt ejede bygninger med virkning fra 2022. Ændringen har betydet øgede udgifter. By- og Kulturudvalget ompriorerede derfor den 6. december 2023 10 mio. kr. til udbedring af en række bygninger.

Der kan fortsat være risiko for, at der vil være behov for yderligere omprioriteringer ud over de 10 mio. kr. Udvalget får en ny status medio 2024.

Ad. 5 - Eksekvering af anlæg

Der er fokus på eksekvering af anlægsbudgettet under By- og Kulturforvaltningen. Tidligere år har der været store periodiseringer af budgettet mellem årene. Det kan der være risiko for igen i 2024.

Udvalget fik på mødet den 10. april 2024 i forbindelse med årsberetningen for 2023 en analyse af eksekveringsgraden på anlæg med fokus på iværksættelse af handlinger, der kan øge eksekveringsgraden.

Analysen viser, at der er flere elementer, der tilsammen kan forklare den manglende anlægseksekvering, herunder følger af Covid-19, stigende inflation, øget kompleksitet i anlægsprojekter, svært marked i forhold til rekrutteringer og stigende tendens til tvister på projekterne. For nærmere uddybning henvises til bilaget til årsberetningen den 10. april 2024.

Eksekvering af anlæg betyder også noget for driftssiden af budgettet. Løn til administrative medarbejdere, som arbejder med anlæg finansieres helt eller delvist via anlægsmidler. Hvis der i mindre grad end forventet gennemføres anlæg, så er der risiko for ikke at få den forventede finansiering til lønudgifterne. Dermed kan opstå et merforbrug på driften.

Ad. 6 - El, vand og Varme

På nuværende tidspunkt forventes et merforbrug på 3,0 mio. kr. på udgifter til el, vand og varme. Skønnet er dog behæftet med betydelig usikkerhed, da priserne ikke ligger fast. Det er desuden forbundet med stor usikkerhed, da selv mindre udsving i el-prisen medfører betydelige mer-/mindreudgifter. En gennemsnitlig stigning i elprisen på fx. 50 øre kan således medføre yderligere merudgifter for 14 mio. kr.

Ad. 7 - Forsikringer på bygninger

Odense Kommune har forsikringer på de af kommunens bygninger, som lejes ud. Forsikringerne er imidlertid blevet indeksreguleret med mere end budgetterne er blevet fremskrevet. Der skønnes derfor på nuværende tidspunkt et merforbrug på 1,5 mio. kr. En del af merudgiften forventes at komme ind ved, at den øgede udgift kan sendes videre til lejerne ved en øget huslejeopkrævning. Det er dog ikke muligt for nuværende - det vil ske inden 1. halvårs sagen - at opgøre i hvor høj grad det er tilfældet, da det afhænger af de enkelte kontrakter mm.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Punkt 17: D-sag: Evaluering af projekt Særlige Adresser

00.15.10-P05-1-24

Resume

Resume

Byrådet igangsatte i juni 2022 et 2-årigt projekt, hvor tilflyttere til en række særlige adresser i udsatte og potentielt udsatte boligområder skal screenes og godkendes manuelt. Formålet er at lukke en "bagdør", der gør at borgere, som vil indvirke negativt på at skabe en ressourcestærk beboersammensætning i områderne almindeligvis kan flytte deres adresse digitalt, og derfor undgå de skærpede udlejningskriterier, som boligorganisationerne har indført.

Det er væsentligt for boligorganisationer og kommune, at der i almene boligområder skabes en blandet beboersammensætning, hvor den sociale opsplitning reduceres, for at modvirke dannelsen af udsatte områder. Den økonomiske konsekvens kan være omfangsrig, som det kendes fra fx udviklingsplanen af Vollsmose.

Resultaterne af projektet viser, at godt hver femte flytning – næsten 500 borgere – har fået afvist tilflytning til én af de særlige adresser. Det er borgere, som ellers ville have negativ indvirkning i områderne i forhold til at opnå en ressourcestærk beboersammensætning. Effekt af indsatsen er også, at de borgere, der tilflytter de omfattede almene boligområder er mere ressourcestærke i forholdt til uddannelsesniveaue, indkomst forsørgelse og kriminalitet. Konsekvensen er, at Odense nu har færre udsatte boligområder, end før indsatsen. Det er et resultat som er vigtigt at fastholde.

Den nuværende økonomiske ramme for indsatsen udløber medio 2024. På baggrund af projektets resultater lægger Direktørgruppen op til at indsatsen videreføres for en to-årig periode. Set i lyset af de færre udsatte boligområder i Odense, vurderes det at der skal afsættes to årsværk til indsatsen.

Baggrund

Odense Byråd godkendte i januar 2021 en fælles udlejningsaftale mellem Odense Kommune og byens almene boligorganisationer. Baggrunden for udlejningsaftalen er et lovgivningsmæssigt krav om at anvende fleksibel udlejning efter skærpede kriterier i udsatte boligområder og forebyggelsesområder, og samtidig at understøtte Odense som en storby med blandede og velfungerende bydele. Både kommunen og boligorganisationerne ønsker boligområder med en blandet beboersammensætning, hvor den sociale opsplitning bliver reduceret.

Fleksibel udlejning er et vigtigt værktøj til at tiltrække mere ressourcestærke boligsøgende og derigennem ændre beboersammensætningen i de udsatte boligområder. For at få værktøjet til at virke efter hensigten har der været behov for at lukke en "bagdør", der eksisterer, fordi nye beboere anmelder indflytninger til Folkeregisteret digitalt. Digitale flytninger er et lovkrav, men har altså den uheldige konsekvens, at borgere kan omgå de skærpede udlejningskriterier.

Med byrådsbeslutning d. 27. april 2022, blev det besluttet at iværksætte et 2-årigt projekt, med kontrol af "Særlige adresser" i fem udsatte boligområder. De fem områder er Korsløkkeparken Øst, Solbakken, Ejerslykke, Stærmosøgården og Vollsmose (de 6 parker). Tilflyttere til områderne skal derfor igennem en manuel sagsbehandling, hvor både Odense Kommune og boligorganisation skal godkende, at skærpede udlejningskriterier er opfyldt. Målet er at forebygge en udvikling i beboersammensætningen i de overvågede almene boligområder, mod udsatte områder. På længere sigt skal det give blandede og velfungerende bydele.

De ekstra ressourcer, som manuel sagsbehandling kræver skal ses i et forebyggelsesperspektiv, hvor lovgivningsbestemte udviklingsplaner også kan være forbundet med store kommunale omkostninger.

Det er en væsentlig pointe, at den ændrede godkendelsesproces for tilflytninger ikke fuldstændig vil afholde alle på fx offentlig forsørgelse fra at flytte til udsatte boligområder. Eksempelvis har alle ret til familieliv.

Med denne sag præsenteres de foreløbige resultater af indsatsen, samt indstilling til det fremadrettede arbejde med at fastholde effekterne og sikre ressourcestærke tilflytninger til almene boligområder.

Effekter af Særlige Adresser-projektet

Godt hver femte af flytningerne – næsten 500 borgere – har fået afvist tilflytning til én af de særlige adresser. Det er borgere, som ellers ville have negativ indvirkning i områderne i forhold til at opnå en ressourcestærk beboersammensætning.

Aktivitet under indsatsen, 1. september 2022 – 31. december 2023.

	Afsluttede sager	Afviste sager
Antal borgere, der har meldt flytning til en adresse omfattet projektet	2.172	458 (21%)

Kilde: Odense Kommune, Borgerservice

Den positive effekt kan aflæses direkte i de personer der tilflytter en særlige adresse. Indsatsen har bevirket at der blandt tilflytterne er 10 procentpoint flere med ressourcer i form af uddannelse, højere indkomst og fravær af kriminalitet. Det er en stigning på en tredjedel.

	Før indsats	Efter indsats	Ændring fra før til efter indsats (%-point flere ressourcestærke tilflyttere)
Andel borgere med ressourcer, der tilflytter Særlige adresser	30,6%	40,4%	9,8%

Kilde: Danmarks

Statistik, egne beregninger

Samme billede er gældende for tilflytternes forsørgelsesstatus. Der er 4,3 procentpoint færre på offentlig forsørgelse, der tilflytter en særlig adresse, svarende til en reduktion på næsten en tredjedel.

	Før indsats	Efter indsats	Ændring fra før til efter indsats (%-point færre off. forsørgede tilflyttere)
Andel offentligt forsørgede tilflyttere til Særlige adresser	15,2%	10,8%	-4,3%

Kilde: CPR-register og DREAM

Note: I offentlig forsørgelse indgår ikke borgere der er på sygedagpenge fra beskæftigelse. Tilflyttere omfatter kun borgere, der flytter til områderne udefra – ikke interne flytninger.

Resultatet af mere ressourcestærke tilflyttere afspejler sig i, at Odense har færre udsatte almene boligområder end der har været før indsatsen. Inden indsatsen var omtrent 7.000 adresser en del af det, der tidligere var kendt som ghettolisten, men med seneste lister var det antal reduceret til ca. 4.800. Heraf 1.800 adresser som kun figurerer som forebyggelsesområder.

Tallene viser også, at det ikke er muligt helt at stoppe tilflytninger til områder, af borgere hvis karakteristika har negativ indvirkning på en ressourcestærk beboersammensætning. Boligorganisationerne må ikke anvende fleksible udlejningskriterier for gruppen af 18-23-årige. Dels er der en lovsikret ret til familieliv, som betyder at samlevende og

familiemedlemmer ikke underlægges de skærpede udlejningskriterier. Det er målgrupper, som projektet ikke kan styre ift. beboersammensætning, og det gør blot indsatsen for de resterende tilflyttere så meget vigtigere.

Fra kommunen er der løbende et fokus på, at summen af indsatser i de almene boligområder ikke hindrer borgernes mulighed for at få en bolig. Ud af omtrent 25.000 almene boliger i Odense, har omtrent 6.000 adresser været behandlet med manuel kontrol. Det er vurderingen, at det omfang ikke skaber udfordringer for at sikre borgernes muligheder for en passende bolig.

En anden afledt, men væsentlig effekt er, at projektet har vist sig at opfange en række sager, hvor der er mistanke om svindel. Sager som oversendes til videre kontrol og behandling ved Odense Kommunes Kontrolgruppe har vist en gennemsnitlige gevinst på 52.000 kr. Eksempler på det kan være samlivssager med fiktive skilsmisser og flytninger, udeboende SU-sager samt dækadresser for mænd, som i virkeligheden bor hos samlever, med henblik på at få udbetalt uberettigede offentlige ydelser.

Fremadrettet arbejde med at sikre ressourcestærke almene boligområder

Det gennemgående billede af beboersammensætningen i udsatte og potentielt udsatte områder er, at den over de senere år er mere ressourcestærk. Det resultat er vigtigt at fastholde, så der i Odense ikke opstår nye ghettos, med store afledte økonomiske konsekvenser til følge. I dialogen med boligorganisationerne er det tydeligt, at de også ser Særlige adresser-indsatsen som et værdifuldt værktøj. Den kommunale monitorering af alle boligområder og afdelinger i Odense viser dog også, at udfordringerne i noget omfang flytter fra boligområde til boligområde.

Et væsentligt element i at opnå ressourcestærke beboersammensætninger er at bremse tilgangen af borgere, som vil indvirke negativt på at skabe en ressourcestærk beboersammensætning. Til det har Særlige adresser-indsatsen vist sig som et godt værktøj, hvor godt hver femte tilflytning er blevet standset. Det er 500 borgere, som ellers ville have påvirket de samlede boligområders karakteristika i en ikke-ønskværdig retning. Hertil giver indsatsen også mulighed for at opspore sager hvor der snydes med kommunale ydelser. Det er både en økonomisk gevinst for kommunen og for retssikkerhedsfølelsen.

Parallelt med at projektet har været i drift, har Borgmesterforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen sammen undersøgt muligheden for at understøtte manuelle sagsbehandlingsprocesser med automatisering. Ved hjælp af RPA-løsning har det vist sig, at kun få delprocesser kan digitaliseres, men selve screenings- og godkendelsesprocessen kan ikke automatiseres.

Den nuværende økonomiske ramme udløber medio 2024. På baggrund af projektets resultater lægger Direktørgruppen op til at indsatsen videreføres for en to-årig periode. Set i lyset af de færre udsatte boligområder i Odense, vurderes det at der skal afsættes to årsværk til indsatsen. På linje med den hidtidige projektperiode sker finansieringen ligeligt mellem Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen samt Beskæftigelses- og Socialforvaltningen. Udmøntningen sker ved senere sag.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Punkt 18: D-sag: Aktuelle sager

00.22.04-P35-6-24

Resume

Orientering om aktuelle sager.

- Huller i vejene.
- Dyrskuepladsen
- Bibliotekspolitisk topmøde

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Punkt 19: E-sag: Forslag fra udvalgsmedlem Claus Houden (V) - Fart på erhvervsudviklingen i Odense

01.02.03-G01-5-24

Initiativretsforslag

Med NOVO Nordisk forventelige ankomst til Odense er der ikke mere erhvervsjord tilbage i byen.

Venstre mener de nuværende tidsplaner for ny erhvervsjord er for langsomme, og dermed at Odense kan miste de virksomheder som går med overvejelser om at flytte til byen.

Dette er fatalt i forhold til den vækststrategi, som Venstre mener skal være kendetegnende for byen, herunder at virksomheder på kommunens hjemmeside skal kunne finde ledig jord og ikke som nu, være i tvivl eller skal skrive for, at høre om der er ledig jord til netop deres projekt.

Derfor skal tidsplanerne strammes op, og allerede inden for de næste tre måneder skal der udlægges helt nye erhvervsarealer og forvaltningen bedes derfor udpege områder og en plan for hurtig igangsætning indeholdende konsekvenser mv.

Indstilling fra forslagsstiller

Inden for 3 måneder skal forvaltningen udpege områder til erhverv og en plan for hurtig igangsætning indeholdende konsekvenser mv.

Forvaltningens belysning

Pres på erhvervsarealer

Odense har over de seneste år oplevet en stor efterspørgsel på erhvervsjord, særligt med det forventede salg af Tietgenbyen Nord til Novo Nordisk. Den store efterspørgsel har medført, at udbuddet af erhvervsjorde – særligt til let industri og industri - er meget lavt.

Igangsæt planlægning for nyt erhvervsjord

By- og Kulturudvalget har med baggrund i den aktuelle situation og med baggrund i et ønske om en mere aktiv erhvervspolitik, i 2023 igangsæt planlægning og arealerhvervelser for en historisk stor udvidelse af Odense Kommunes beholdning af erhvervsjord, fordelt på tre områder:

- Erhvervsområde ved Holluf Pile – omkring 50-55 ha til service, kontorer, lettere industri og industri. Lokalplan og Kommuneplantillæg forventes vedtaget om ca. 1 år.
- Dry Port ved Aarslev – Et område på ca. 110 hektar, hvoraf ca. 60 hektar ligger i Odense Kommune. Området ønskes udviklet af Odense Havn – særligt til logistikformål. Odense Havn har igangsæt en projektkonkurrence, der løber frem til sommeren 2024, hvorefter Odense og Faaborg Midtjylland kommuner i fællesskab frem til og med 2025 udarbejder plangrundlag med udgangspunkt i det udvalgte vinderprojekt.
- Tietgenbyen NØ (Igangsæt som Erhvervsområde øst) – Et større område på 300-350 ha hovedsageligt til let industri og industri. Heraf arbejdes der særligt på at få lokalplanlagt cirka 90 hektar. Denne del forventes lokalplanlagt om

ca. 1 år, mens resten forventes at blive udlagt med kommuneplantillæg samtidig.

På Økonomiudvalget vil der den 22. maj blive afrapporteret status på aktiviteterne i Tietgenbyen NØ.

I overensstemmelse med Budget 2024 er der i forbindelse med både Tietgenbyen NØ og Dry Port igangsat en 360 graders analyse om infrastruktur i den østlige del af byen

Byrådet har med Bystrategien og budget 2023 desuden pålagt By- og Kulturudvalget at indlede planlægning til erhvervsområde i Odense Vest med motorvejsnær placering. Her arbejdes der på at få etableret en motorvejsafkørsel, som vurderes at være en forudsætning for yderligere erhvervsudvikling i vest.

Forvaltningen bemærker, at de igangsatte områder er prioriterede, og at der allerede i dag arbejdes intensivt med at få mere erhvervsjord til rådighed for virksomhederne.

Generelt bemærkes det, at det er en omfattende proces at udlægge nyt erhvervsjord, da der skal foretages de nødvendige analyser af miljøpåvirkning, infrastruktur, vandhåndtering med mere. Ligeledes skal der afsættes tid til høringsprocesser, hvoraf en del af disse processer er lovbestemt. Herudover skal jord oftest opkøbes og i sidste ende, skal der også ske en byggemodning, før jorden kan tages i brug af virksomheder.

Af ovenstående grunde vil opstart af erhvervsudlæg på andre jorde forventeligt ikke kunne stå klar før de områder, der allerede er igangsat.

Kommuneplanlægning

Udover de igangsatte områder, så vil der i forbindelse med kommuneplanrevisionen blive taget en generel drøftelse i forhold til, om der skal udlægges yderligere områder til erhverv i forbindelse med den nye kommuneplan.

Forvaltningens vurdering af handlemuligheder

Klargøringen af de igangsatte områder er højt prioriteret, og det er forvaltningens vurdering, at der med disse tre områder vil være en god forsyning af erhvervsarealer i de kommende år.

By- og Kulturudvalget vil i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision skulle drøfte, om der er behov for yderligere udlæg, evt. i form af omdannelse af eksisterende kommuneplanlagte arealer, end de arealer, der allerede er igangsat.

Beslutning

Udvalgsmedlem Claus Houden stemmer for indstillingen.

Rådmand Søren Windell samt udvalgsmedlemmerne Claus Skjoldborg Larsen, Maria Brumvig, Araz Khan og Søren Freiesleben stemmer imod forslaget.

Initiativretsforlaget er dermed nedstemt.

Udvalgsmedlem Claus Houden ønsker at gøre brug af sin standsningsret efter styrelseslovens § 23, og indbringer hermed sagen til behandling i byrådet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.