

# **REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 26-11-2025**

**Mødedato** Onsdag d. 26. november 2025 kl. 08:30

**Mødested** Slottet, Rosen, Nørregade 36, 5000 Odense C

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Velfærdens Fundament - De ældste odenseanere - Demensvenlige plejehjem 2026-2027.....	4
Model for Erstatnings- og Puljeskov.....	7
Forslag til lokalplan nr. 0-1105 for butikformål Vestergade 24-28, Odense C, til endelig vedtagelse	10
Omdannelse af Kongensgade, Odense C.....	16
Fremtidssikring og Social Bæredygtighed i Bolbroparken, Odense V.....	20
Fremtidssikring og Social Bæredygtighed i Ejerslykke, Odense M.....	25
Kottesgade, Odense C. Etape 2 - nyt byrum.....	31
Omdannelse af Londongade, Odense C, til offentlig vej og indførelse af betalingsparkering.....	35
Overtagelse af sti ved Killerup Rende, Odense M og S.....	38
Ommærkning af fælleslokale til ungdomsbolig i afd. 106, Gartnerbyen, Odense V.....	40
Prisfastsættelse af bolig- og erhvervsjord 2026.....	42
Erhvervsområde Odense Øst.....	46
Lukket: Velfærdens Fundament - De ældste odenseanere - Opførelse af nyt plejehjem.....	47
Lukket: Salg af erhvervsarealer i almen afdeling.....	48
Lukket: Indgåelse af eksternt lejemål, Odense C.....	49
Lukket: Køb af areal i Bellinge, Odense SV.....	50
Lukket: Køb af ejendomme i Odense NØ.....	51
Lukket: Boligorganisations køb af ejendom.....	52
B-sag: Udmøntning af budget 2026-29.....	53
B-sag: Forslag til lokalplan nr. 2-1132 Dyrskuepladsen og kommuneplantillæg nr. 15 med tilhørende	61
B-sag: Forslag til lokalplan nr. 7-1133 Tusindårsskoven og kommuneplantillæg nr. 16 med tilhørende	65
B-sag: Ansøgning om tilladelse til nedrivning af Lumby-Tårup-Vej 91, Odense N.....	69
B-sag: Fordeling af tilskud fra Kulturpuljen 2026.....	73
B-sag: Opfølgning på sag om tilskud til forening.....	77
C-sag: Drøftelse vedrørende Østparken 1B, Odense SØ.....	81
D-sag: Aktuelle sager.....	87
E-sag: Initiativretssag fra Liberal Alliance Odense - frigivelse og omprioritering af Halpuljen til rer	88

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-P35-16-25

## **Sagsresumé**

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets møde den 26. november 2025.

## **Indstilling**

Dagsordenen fremsendes til godkendelse.

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender dagsordenen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## **Punkt 2: Velfærdens Fundament - De ældste odenseanere - Demensvenlige plejehjem 2026-2027**

00.16.00-P20-1-24

### **Sagsresumé**

Med denne sag skal byrådet udmønte anden og tredje portion af moderniserings- og vedligeholdelsesmidler til plejehjem, som Velfærdens Fundament i 2026 skal påbegynde arbejdet med at gøre mere egnede til borgere med demens. I alt udmøntes 41,3 mio. kr. til 12 plejehjem til By- og Kulturudvalget.

Den 12. marts 2025 marts besluttede byrådet rækkefølgeplan og økonomifordeling af 132,5 mio. kr. til 'Velfærdens Fundament – De ældste odenseanere' til demensvenlige plejehjem. Samtidig blev der frigivet en anlægsbevilling på 81,2 mio. kr. til modernisering og vedligehold af de første 7 plejehjem. Processen med de første 7 plejehjem er i fuld gang, og processen for de resterende plejehjem skal påbegyndes i 2026 med godkendelse af denne sag.

Ældrerådets høringssvar er vedlagt som bilag.

### **Effekt**

#### **Flere funktionsdygtige ældre og handicappede**

Plejehjemmene moderniseres, så de i højere grad understøtter målgruppen af beboere, og derved giver de bedste rammer og muligheder for at leve et godt liv på trods af en demenssygdom.

#### **Et sundere Odense**

Optimering af indretningen på plejehjem, så den i højere grad understøtter beboere med demens og deres behov, kan fx medføre mindre agitation og mindre behov for medicinering samt et bedre arbejdsmiljø.

### **Indstilling**

**Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Ældre- og Handicapforvaltningen** indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender:

1. Der oprettes og frigives en anlægsbevilling "Velfærdens Fundament – De ældste odenseanere – demensegnede plejehjem 2026-2027" på 31,9 mio. kr. i 2026-2028 under By- og Kulturudvalget til 12 plejehjem, jævnfør sagsfremstillingen og uddybet i bilag 2. Anlægsbevillingen finansieres af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.
2. Der oprettes og frigives en anlægsbevilling "Velfærdens Fundament – De ældste odenseanere: Vedligehold 2026-2027" under By- og Kulturudvalget på 9,4 mio. kr. i 2026-2028. Anlægsbevillingen finansieres af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

### **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

#### **Ældre- og Handicapudvalgets møde den 25. november 2025:**

**Ældre- og Handicapudvalget** anbefaler indstillingen.

### **Sagsfremstilling**

Med Budget 2021 besluttede Odense Byråd at investere 1,8 mia. kr. i velfærdens fysiske rammer frem mod 2030. Velfærdens Fundament skal sikre gode fysiske rammer for byens børn, unge og ældre samt udvikle byens lokalområder.

'De ældste odenseanere' udgør 300 mio. kr. i Velfærdens Fundament og handler dels om at sikre, at vores plejehjem er egnede til demente borgere, dels om at sikre vedligehold af vores plejehjem, og dels om at sikre kapacitet på vores plejehjem, når antallet af ældre stiger.

Med denne sag fortsættes processen med at gøre plejehjemmene mere demenssegne gennem modernisering og vedligehold af de resterende 12 plejehjem.

På mødet den 12. marts 2025 besluttede byrådet en rækkefølgeplan og økonomifordeling for fordeling af 132,5 mio. kr. på plejehjemmene på baggrund af en intern screening og efterfølgende en ekstern screening af en byggefaglig rådgiver. Samtidig blev der udmøntet samlet 81,2 mio. kr. til de første 7 plejehjem.

I sagen den 12. marts 2025 var der lagt op til to yderligere udmøntninger. Men midlerne til de resterende 12 plejehjem foreslås med denne sag udmøntet på én gang, idet det vurderes, at et samlet rådgiverudbud - og dermed samme rådgivere og håndværkerteam - vil skabe mere konkurrence og økonomisk optimering samt synergi i forhold til at agere med forståelse for målgruppens behov.

De to nuværende plejehjem Østerbæk og Kragssbjerg udgjorde ved beslutningen om økonomifordelingen i marts 2025 Plejehjemmet Havebæk. Derfor omtales der i denne sag 12 plejehjem, selvom der reelt er tale om 13 plejehjem i dag.

Tiltagene på de enkelte plejehjem tager udgangspunkt i forskning på området, der peger på fire temaer/greb i indretningen, der er med til at gøre plejehjem bedre egnet til borgere med en demenssygdom:

- Hjemlighed og atmosfære.
- At finde vej (overblik, orientering og genkendelse).
- Gode lysforhold.
- Udeområder og det grønne.

Beboerne skal godkende tiltagene på et beboermøde i henhold til almenboligloven.

#### Økonomisk fordeling

Den samlede sum på 41,3 mio. kr. er fordelt ud på to poster for hvert plejehjem.

- Modernisering (31,9 mio. kr.)  
Moderniseringstiltag ud fra de fire temaer er beskrevet i bilag 1 for det enkelte plejehjem. Det kan fx være opdeling af fællesrum i nicher, farvesætning, udendørsfaciliteter, akustikregulering, skiltning, solafskærmning mv.
- Vedligehold (9,4 mio. kr.)  
Den generelle vedligeholdelse af de fysiske rammer på plejehjemmene er baseret på By- og Kulturforvaltningens faglige skøn, den såkaldte "ingeniørliste". For at sikre, at byggeprocesserne på plejehjemmene er koordineret af hensyn til beboerne, planlægges dermed, at vedligeholdsopgaverne løses i sammenhæng med moderniseringerne.

I nedenstående tabel ses den samlede sum på 41,3 mio. kr. fordelt mellem de 12 plejehjem.

Tabel - Økonomifordeling mellem de 12 plejehjem (beløb i 1.000 kr.)

Plejehjem	Modernisering	Vedligehold	Samlet
Albanigade	2.240	710	2.950
Ejstrup	1.936	438	2.374
Frederiksbroen*	2.358	28	2.386
Østerbæk og Kragssbjerg, tidl. Havebæk	4.162	1.133	5.295
Hvenekilden*	2.390	194	2.584
Korsløkkehaven*	1.907	45	1.952
Lille Glasvej*	1.482	499	1.981
NæsbyHus*	4.747	1.017	5.764
Sanderum	1.786	3.227	5.013
Sct. Hans Parken*	38	1079	1.117
Villestofte	8.857	360	9.217
Ærtebjergghaven	4	681	681
<b>Total</b>	<b>31.908</b>	<b>9.411</b>	<b>41.319</b>

\* Plejeboliger ejet af boligforening

De konkrete tiltag på det enkelte plejehjem fremgår af sagens bilag 2.

### Inddragelse på det enkelte plejehjem og finansiering

Ledere og medarbejdere på de enkelte plejehjem har været inddraget i screeningen – såvel vurderingen af demensegnethed som forslag til tiltag på stedet indenfor de fire temaer.

Beboere og pårørende på de 6 kommunalt ejede plejehjem vil blive inddraget i projekterne, idet en del af finansieringen skal ske via huslejeforhøjelser (fx som et 30-årigt lån), som beboerne via beboerdemokratiet skal godkende på et beboermøde. Stigningen i huslejen er bolig-sikringsberettiget og vil således betyde øgede kommunale udgifter til boligsikring.

Forud for afstemningen afholdes et beboer- og pårørendemøde, hvor tiltagene drøftes, og der informeres om økonomien og afstemningen.

På de 6 plejehjem, der er ejet af boligforeninger, er det kommunen, der kan finansiere tiltag i kommunens servicearealer, mens beboerne via beboerdemokratiet skal finansiere tiltag i boligarealerne. Odense Kommune er i dialog med boligselskaberne. De konkrete tiltag, der lægges op til på beboernes arealer på de tre plejehjem, vil umiddelbart ikke medføre huslejestigninger, idet de kan iværksættes indenfor beboernes opsavede midler. På disse plejehjem vil tiltagene blive introduceret for beboere på et ordinært beboermøde.

Ældrerådet inviteres til at deltage i alle møderne i lighed med processen i 2025.

## Økonomi

Bevillingen til Velfærdens Fundament er placeret under Økonomiudvalget. Med denne sag oprettes og frigives to anlægsbevillinger på samlet 41,3 mio. kr. til By- og Kulturudvalget til vedligehold og modernisering af de sidste 12 plejehjem.

Økonomitabel:

	Udvalg	Styringsområde	2026	2027	2028	I alt
VF, finansiering af bevilling til de ældste odenseanere	ØKU	Anlæg	-3.000.000	-13.000.000	-25.319.000	-41.319.000
Ny bevilling: VF – De ældste odenseanere – Demens-egnede plejehjem 2026-2027	BKU	Anlæg	2.000.000	10.000.000	19.908.000	31.908.000
Ny bevilling: VF – De ældste odenseanere – Vedligehold 2026-2027	BKU	Anlæg	1.000.000	3.000.000	5.411.000	9.411.000
I alt			0	0	0	0

Afledt drift udgør årligt 1,4 mio. kr. og finansieres af den afsatte ramme til afledt drift af Velfærdens Fundament.

Denne sag har ikke konsekvenser for kommunens kassebeholdning.

## Bilag

Bilag 1 Ældrerådets høringssvar - Demensvenlige plejehjem

Bilag 2. Oversigt over tiltag og økonomi

## Punkt 3: Model for Erstatnings- og Puljeskov

00.30.00-S00-2-24

### Sagsresumé

Denne sag omhandler etablering af ”Model for puljeskov”.

Med Budget 2024 fik By- og Kulturudvalget til opgave at udarbejde en samlet ”Model for puljeskov”, med udgangspunkt i Odense Kommunes nuværende jordforsyningspolitik. Dette skulle ske i forbindelse med kommende erhvervsudlæg.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at behov for puljeskogsarealer skabt af fremtidige kommunale projekter skal kunne håndteres inden for jordforsyningspolitikken. Dette skal ske gennem sikring af tilstrækkelige arealer til skovformål inden for kommende erhvervsudlæg eller tilstødende arealer.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler i forlængelse heraf, at det ved opkøb af arealer til erhvervs- og boligformål undersøges, om der er mulighed for tilkøb af yderligere tilstødende arealer til skovformål.

Samtidig anbefaler By- og Kulturforvaltningen, at der fortsat arbejdes aktivt på at integrere skove, regnvandsbassiner, biodiversitet, stier mv. i planlægning og etablering af nye erhvervs- og boligområder. Dette skal skabe attraktive områder og bidrage til at dække behovet for skovarealer i byudviklingen.

Det anbefales imidlertid ikke, at der udarbejdes en samlet model for puljeskov til dækning af behov skabt af kendte, aktuelle projekter og af behov for puljeskov skabt af tredjepartsprojekter. Dette skyldes, at behovet langt overstiger, hvad der hensigtsmæssigt er mulighed for at sikre af jord inden for erhvervsudlæg til skovformål.

Tilsvarende anbefales det, at der ikke vedtages en mulig prisstigning på erhvervsarealer med henblik på at sikre yderligere finansiering til etablering af skov, idet en sådan prisstigning kan påvirke kommunens konkurrenceevne på erhvervsjord. Prisen på erhvervsjord forventes i forvejen at stige betydeligt i de nye erhvervsområder.

### Effekt

#### En klima- og miljøvenlig storby

Der sikres med beslutningen et fortsat fokus på, at der skal indtænkes grønne formål, herunder skovformål, ved udviklingen af kommunal bolig- og erhvervsjord.

### Indstilling

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

1. Der ved fremtidig udvikling af erhvervsjord i hensigtsmæssigt omfang gives mulighed for plantning af puljeskov til dækning af fremtidige behov for puljeskogsarealer skabt af kommunale projekter,
2. Det ved fremtidig erhvervelse af arealer til bolig- og erhvervsudvikling vurderes, om der kan ske tilkøb af yderligere arealer i tilknytning hertil, som kan bruges til plantning af puljeskov,
3. Der i øvrigt fortsat skal arbejdes aktivt på at integrere skove, regnvandsbassiner, biodiversitet, stier mv. i planlægning og etablering af nye erhvervs- og boligområder.
4. Der ikke udarbejdes en samlet model for puljeskov til dækning af behov skabt af kendte, aktuelle projekter eller behov skabt af tredjepartsprojekter.

### Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben (Ø) stemte i mod indstillingspunkt 4 og anbefaler derfor ikke indstillingspunkt 4.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

# Sagsfremstilling

## Baggrund

Odense Kommune har en ambition om at fordoble sit natur- og skovareal i perioden 2009 til 2030 ud fra ønsket om en grøn og bæredygtig storby. For at understøtte denne målsætning blev det besluttet i Budget 2024, at der skulle udarbejdes en samlet ”Model for puljeskov”. By- og Kulturudvalget fik til opgave at sikre udarbejdelse af denne model i forbindelse med kommende erhvervsudlæg. Modellen skulle tage udgangspunkt i kommunens nuværende jordforsyningspolitik.

## Afdækning af arealer til og eksisterende behov for puljeskov

By- og Kulturforvaltningen har på baggrund af Budget 2024, Klimahandleplanen og dialog med Klima- og Miljøforvaltningen afdækket mulighederne for etablering af skov på kommunalt ejede arealer.

Undersøgelserne viser, at Odense Kommune ikke ejer større ledige arealer, der egner sig til skovformål. Derfor vil nye skovarealer skulle erhverves gennem opkøb. Dette gælder både for puljeskov (skov, der erstatter anden skov) og klimaskov (ny skov).

Eksisterende behov for puljeskov foranlediget af kendte, aktuelle projekter anslås at give et betydeligt behov for puljeskovsarealer, f.eks. ca. 45 ha fra den fynske jernbane, 8 ha fra udvidelsen af fynske motorvej samt ikke-fastlagte behov fra andre projekter såsom letbanens etape 2.

## Opkøb udelukkende eller hovedsageligt til skovformål

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at det juridisk ikke er muligt at bruge midler fra det konjunkturfølsomme anlægsområde (jordforsyningsområdet) til at finansiere opkøb af arealer, der alene eller hovedsageligt skal anvendes til skovplantning. Dette betyder, at Odense Kommunes opkøb af arealer primært skal anvendes til erhverv.

Hvis arealet skal anvendes til grønne formål som fx skov, skal dette ske under hensyntagen til det samlede erhvervsområde.

## Opkøb hovedsageligt til erhvervsformål

Som følge af at det ikke er muligt at lave en model med udgangspunkt i jordforsyningspolitikken udelukkende eller hovedsageligt til skovformål, anbefaler forvaltningen, at der fortsat arbejdes målrettet med at indtænke skove, regnvandsbassiner, biodiversitet, stier mv. i planlægningen af nye erhvervsområder. Dette arbejde sker allerede i forbindelse med nye erhvervsområder. Områderne vil således fremadrettet blive mere attraktive både byudviklings- og klimamæssigt.

Endvidere anbefaler forvaltningen, at det løbende overvejes, om der ved opkøb til erhvervs- og boligformål er mulighed for at købe tilstødende ”overskudsarealer”, som en landmand (også) gerne vil sælge, og som kan anvendes til skovformål.

På trods af disse indsatser vil det ikke være muligt at dække det kendte, aktuelle behov for puljeskov via erhvervs- og boligjordsarealerne. Indsatserne anbefales derfor primært at have til formål at sikre, at fremtidigt behov for puljeskov skabt af kommunale projekter vil kunne dækkes.

Det opståede behov fra kendte, aktuelle projekter samt behov skabt af tredjepartsprojekter anbefales dækket på anden vis, idet behovet fra disse langt vil overstige, hvad der hensigtsmæssigt er mulighed for at sikre til skovformål inden for erhvervsudlæg.

## Mulighed for at øge priser på erhvervsjord

I budget 2026 er der vedtaget en indsats om ”Mere skov og natur i Odense”, der skal understøtte Bystrategiens vision og Klimahandleplanens målsætninger. Modellen indebærer, at landbrugsjord omlægges til natur, og er møntet på ny skov og natur.

Det er muligt at beslutte, at en del af salgsindtægter fra erhvervsarealer skal overføres til en ”skovpulje” svarende til ovenstående budgetindsats. Det ville i givet fald anbefales, at midler herfra kan anvendes på den type skov (ny skov eller puljeskov), som totaløkonomisk er mest attraktiv for kommunen, idet der kan være forskellige (statslige)

medfinansieringsordninger, der økonomisk kan tale for den ene eller anden type. Det er By- og Kulturforvaltningens vurdering, at der ikke er grundlag for at skelne mellem ny skov og puljeskov, da træerne vil være de samme.

Denne model forudsætter dog, at de afsatte midler direkte øger salgsprisen for erhvervsjord. Erhvervsjord sælges som udgangspunkt til den pris, det har kostet at udvikle arealer med tillæg af fx en andel af udgifter til infrastruktur og lignende.

By- og Kulturforvaltningen vil imidlertid fraråde at benytte denne finansieringsmodel.

Årsagen er, at salgspriserne for erhvervsjord allerede forventes at stige markant i de kommende år. Dette primært grundet stigende udviklingsomkostninger, herunder udgifter til opkøb, men også grundet at erhvervsområderne i stigende grad forventes at medfinansiere en andel af udgifter til infrastruktur mv., hvilket tidligere ikke har været tilfældet.

De højere priser forventes fx at ses i det nye erhvervsområde i det østlige Odense, hvor kvadratmeterprisen vurderes at lande på ca. 550-600 kr. Til sammenligning har tidligere salgspriser maksimalt været på 250-300 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket allerede nu indikerer en fordobling af den hidtidigt højeste pris for kommunens erhvervsjorder. Dermed vil priserne for erhvervsjord i Odense i betydelig grad overstige nabokommunernes, hvor arealerne ofte har længere liggetid. Hvis salgsprisen yderligere forhøjes for at finansiere skovpuljen, kan det svække Odense Kommunes konkurrenceevne på markedet for erhvervsjord.

## **Økonomi**

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune

# Punkt 4: Forslag til lokalplan nr. 0-1105 for butikformål Vestergade 24-28, Odense C, til endelig vedtagelse

01.02.00-P16-8-24

## Sagsresumé

By- og Kulturudvalget skal med denne sag vedtage at sende forslag til lokalplan nr. 0-1105, for omdannelse og renovering af ejendommene Vestergade 24-28 til butik- og kontorformål, til endelig vedtagelse.

På mødet den 27. august 2025 besluttede By- og Kulturudvalget, at udsende forslag til en ny lokalplan for ejendommene Vestergade 24-28 til butik- og kontorformål i otte ugers offentlig høring. Projektets gennemførelse forudsætter en ny lokalplan, idet den hidtidige passage mellem Vestergade og en gård bag Pogestræde vil blive lukket med projektet.

### Lokalplanforslaget muliggør særligt seks større tiltag omkring ejendommen:

1. Facaden på Vestergade 24 vil kunne genskabes, og gives et selvstændigt arkitektonisk udtryk.
2. På Vestergade 26-28 vil en omfattende renovering af facaden kunne gennemføres, og delvist føre facaden tilbage til sit oprindelige udtryk. Dermed indpasses den bedre i sammenhængen i Vestergade.
3. Bygningen Vestergade 26-28 vil blive indrettet til butikformål i to etager og kontorformål i to etager, der også omfatter en overdækning af bygningens gårdrum og en inddragelse af sidebygningerne.
4. Det overdækkede areal forbindes direkte til et nyt baghus i fire etager, der erstatter det tidligere meget forfaldne baghus.
5. Som led i disse ombygninger giver lokalplanforslaget mulighed for, at den hidtidige delvist offentlige passage mellem Vestergade og Pogestræde erstattes af en markeret gennemgang gennem det nye butiklokale.
6. Lokalplanforslaget vil muliggøre, at der sker en betydelig renovering og begrønning af et nyt offentligt gårdrum mod Pogestræde. Dette nye gårdrum vil fremover have navnet Petrine Grønnings Gård.

Forvaltningen har i sin dialog med bygherre gennem lokalplanprocessen afsøgt en række muligheder for blandt andet at opretholde en åben passage. Det har i denne sammenhæng vist sig ikke at være muligt samtidig at holde passagemuligheden åben og at renovere bygningerne i en form, der giver en tidssvarende anvendelse til butikformål.

Der er i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene indkommet i alt 140 høringssvar. Høringssvarene fremhæver alle - på nær ét - bebyggelsens kvaliteter og potentialer og især, at passagen mellem Vestergade og Pogestræde samt det indre gårdrum bør holdes åbent og tilgængeligt og bør aktiveres for offentligheden under henvisning til Odense Kommunes strategier for byliv og aktivering af passager og gårdrum. Under indtryk af den store opmærksomhed omkring projektet og de mange høringssvar, har bygherre foretaget en tilpasning af projektet, så passagemuligheden gennem bygningen fremhæves.

Forvaltningen vurderer dog fortsat, at lokalplanforslaget vil udgøre et vigtigt element i at aktivere bygninger, der har stået tomme i mange år, på en central placering i Vestergade, der fortsat vil rumme en passagemulighed. Den gennemgribende renovering og aktivering af bygningerne forventes at bidrage betydeligt til et aktivt byliv og give muligheder for nye butikker og kontorhverv i hjertet af bymidten. Etableringen af Petrine Grønnings Gård, som indgår i lokalplanforslaget, vil bidrage til aktivering af bymidtens pladser og gårde.

## Effekt

### En storby med blandede og velfungerende bydele

Planlægningen vil sikre fastholdelsen af et højt aktivitetsniveau og bidrage til en åbning og integration af ejendommen med det omkringliggende bymiljø til en blandet og velfungerende bymidte. Renoveringen og aktiveringen af ejendommene vil lukke et hul i den sammenhængende og velfungerende butiksgade i Vestergade og samtidig åbne et nyt rum i baggården med en egen identitet og profil.

### En storby i vækst

Renoveringen og aktiveringen af de meget centralt beliggende ejendomme understøtter direkte kommunens målsætninger om positiv vækst og fortætning af bymidten med fokus på en høj kvalitet. Herunder vil renoveringen give mulighed for

etablering af en større ny butik samt kontorlejemål i attraktive lokaler på en central placering i Odense. Tilsvarende vil aktivering af et nyt gårdrum vil understøtte kommunens målsætninger for at skabe oplevelsesrige byrum.

### **Byudvikling med kvalitet**

Renoveringen af den tomme og meget forfaldne - men bevaringsværdige - ejendom i Vestergade vil øge de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter af såvel bygningen som af den helhed, som den indgår i. Renoveringen og omdannelsen af baghuset vil understrege - og til dels genskabe - de særlige kvaliteter, der knytter sig til det værdifulde kulturmiljø, som hele den middelalderlige karré er en central del af.

### **En klima- og miljøvenlig storby**

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

## **Indstilling**

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at lokalplan nr. 0-1105 for omdannelse af ejendommen Vestergade 24-28 til butiksformål vedtages uden ændringer.

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** udsætter sagen med henblik på en 14-dages supplerende høring.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund**

Ejendommen Vestergade 26-28 blev opført i 1896 af guldsmed Christoffersen. Den rummede i mange år en guldsmede- og en bagerforretning. Bygningen delte fra 1969 facade med nabohuset i Vestergade 24, i forbindelse med at Magasin blev opført. I samme forbindelse blev en passage mellem Vestergade og en gård mellem Magasins bygning og Pogestræde åbnet. Sammen udgør de to bygninger et meget markant og bevaringsværdigt træk i Vestergades facaderække, og er baggrund for udsigten fra Ove Sprogøes Plads og Jernbanegade. Bygningen har i en længere årrække stået tom med afblændede vinduer, og er forfaldet mere og mere.

En ny ejer ønsker at renovere ejendommen og genskabe dens markante arkitektoniske udtryk. Formålet med omdannelsen er at skabe et nyt stort butikslokale i to etager, der inddrager det tidligere gårdrum, samt at forny baghuset og ejendommens to øverste etager til kontorformål. Ønskerne omfatter en lukning af den offentlige passage mellem Vestergade og Pogestræde. Dette er specifikt nævnt i den gældende lokalplan for området.

En realisering af det ønskede projekt forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

### **Forslag til lokalplan**

Det foreliggende lokalplanforslag åbner mulighed for, at det ønskede projekt kan realiseres. Lokalplanen består i al væsentlighed af seks elementer. Lokalplanforslaget er vedlagt som bilag.

### **Renovering af facaden på Vestergade 24**

Lokalplanforslaget sikrer bevaringsværdierne ved en renovering af facaden på det oprindelige mindre byhus i Vestergade 24.

Det er forvaltningens vurdering, at denne mulighed vil bidrage til, at bygningen igen fremstår som et selvstændigt og fint bevaret byhus, der bidrager til variation i gadens bebyggelse. Dette vil bidrage til en afstemt facadelinje med respekt for områdets generelle bevaringsværdier.

#### **Renovering af bygningen Vestergade 26-28**

Lokalplanforslaget sikrer bevaringsværdierne ved en renovering af forhuset i Vestergade 26-28.

Det er forvaltningens vurdering, at lokalplanforslagets muligheder for en renovering vil bidrage væsentligt til bevaring af bygningens bærende bevaringsværdier, som samtidig muliggør en fortsat tidssvarende anvendelse til butikformål, og dermed til Vestergades karakter som en aktiv butiksgade.

#### **Overdækning af gårdrum**

Lokalplanforslaget åbner mulighed for, at bygningens indre gårdrum overdækkes med tre etager.

Det er forvaltningen vurdering, at lokalplanforslaget muliggør en hensigtsmæssig og tidssvarende ny udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse. Herunder vil omdannelsen kunne ske med bevaring af en række oprindelige detaljer, som fremhæves som bevaringsværdier; herunder den oprindelige karakteristiske indre granittrappe og til dels sidehusenes facader mod den tidligere gård. Omdannelsen vil således kunne gennemføres med stor respekt for de oprindelige bevaringsværdier og tilføre nye kvaliteter til byggeriet.

#### **Opførelse af et nyt baghus**

Lokalplanforslaget åbner mulighed for opførelse af et nyt baghus i fire etager.

Det er forvaltningens vurdering, at der med lokalplanforslaget åbnes mulighed for en fin og respektfuld fornyelse af områdets karakteristiske baghuse og gårdrum.

Byggeriet vil herunder åbne for nye muligheder for etablering af erhverv i bymidten.

Området har historisk netop været karakteriseret ved sine meget høje og tætte baghuse, der har rummet selvstændige erhverv, som ikke har været umiddelbart synlige fra gadeforløbene i Vestergade og Pogestræde.

#### **Ændring af passagen mellem Vestergade og Pogestræde**

I forbindelse med opførelsen af Magasins bygning i 1969 blev en tidligere passage mellem Vestergade og Pogestræde flyttet fra Vestergade 24 til at forløbe gennem den indre gård ved Vestergade 26-28. Denne passage har i reglen været åben for offentligheden i dagtimerne. Som en del af det foreslåede projekt, ønskes denne passage delvis sløjfet.

I stedet for en offentligt åben passage ønskes muligheden for, at publikum kan passere gennem bebyggelsens nye butiksløkke mellem Vestergade og gårdrummet ved Pogestræde. Gennemgangen tænkes markeret i den indendørs belægning gennem butikken.

Lokalplanforslaget er netop foranlediget af ønsket om, at sløjfe denne passage, som i den gældende lokalplan er fremhævet. Lokalplanforslaget giver samtidig mulighed for, at passagen markeres i facaden og i gågadens belægning mod Vestergade, og tilsvarende mod gården ved Pogestræde.

Det er forvaltningens vurdering, at den hidtidige passagemulighed mellem Vestergade og Pogestræde har en mere funktionel end historisk værdi.

Forvaltningen anerkender samtidig udfordringerne i at kombinere en rentabel, sikker og tidssvarende fornyelse af ejendommen med etableringen af en attraktiv og tryk offentlig passagemulighed. Den hidtidige passage har været benyttet, men forløb gennem ikke attraktive og utrygge rum ville forudsætte en betydelig fornyelse for at udgøre et aktiv for området.

Det er derfor forvaltningens vurdering, at der med lokalplanen fortsat sikres mulighed for passage, dog gennem en renoveret bygning, hvilket vil medføre et løft af områdets samlede anvendelse.

#### **Nyindretning af Petrine Grønnings Gård**

Der stilles i lokalplanforslaget krav om, at gårdrummet mod Magasin og Pogestræde aktiveres, og gøres til et attraktivt grønt opholds- og færdselsrum.

Det er forvaltningens vurdering, at det renoverede og fornyede gårdrum kan udgøre et aktiv for området, og fremme kommunens ønske om at udvikle midtbyens gårde og pladser.

### **Lovgrundlag**

Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.

### **Offentlig høring**

Lokalplanforslaget har været udsendt i offentlig høring i otte uger, i perioden den 3. september til den 30. oktober 2025.

Der er, i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene, indkommet i alt 140 høringsvar. Høringsvarene og forvaltningens svar er gengivet i en hvidbog i bilag 2.

Høringsvarene, herunder fra Odense Byforening og Cyklistforbundet, fremhæver bebyggelsens kvaliteter og potentialer og anerkender generelt behovet for renovering og aktivering af de tomme bygninger. Høringsvarene fremhæver dog alle, på nær ét, at passagen mellem Vestergade og Pogestræde samt det indre gårdrum, bør holdes åbent og tilgængeligt, og gøres til et aktiv for offentligheden, under henvisning til Odense Kommunes strategier for byliv og aktivering af passager og byrum.

Endvidere fremhæver flere, at Odense ikke har brug for yderligere butikslokaler. Endeligt rummer mange høringsvar forslag til alternative anvendelser, herunder mindre butikker, caféer og kunsttilbud.

Magasin har, som lodsejer af dele af lokalplanområdet, indsendt høringsvar vedrørende lokalplanforslaget. Magasin ønsker her en række sproglige præciseringer i lokalplanen tekst, særligt vedrørende ejerskab og adkomstforhold vedrørende Petrine Grønnings Gård, som ejes af Magasin. Ønskerne om præciseringer ændrer ikke ved lokalplanens formål eller bestemmelsernes hensigt. Forvaltningen har indarbejdet de ønskede præciseringer i det foreliggende forslag til lokalplanen.

### **Forvaltningens vurdering**

Bebyggelsen i Vestergade rummer en række særlige bymæssige kvaliteter og potentialer samt en klar historisk identitet. Det er de mange udførlige høringsvar også et vidnesbyrd om.

Forvaltningen anerkender samtidig, at en bevaring og aktivering af disse kvaliteter og potentialer kan sikres på forskellig vis, som høringsvarene også peger på. De indkomne høringsvar vedrører således alle en række forhold og muligheder, som forvaltningen har haft stor opmærksomhed omkring i dialogen med bygherre gennem lokalplanprocessen.

Odense kommune har i denne dialog afsøgt en række muligheder for blandt andet at opretholde den nuværende åbne passage. Det har i denne sammenhæng vist sig ikke at være muligt på den ene side at fastholde de eksisterende forhold med en åben gård og passage, og på den anden side at renovere bygningerne i en form, som bygherre vurderer, der vil give en tidssvarende og rentabel anvendelse af bygningerne til butiks- og erhvervsformål.

Dette gælder særligt i forhold til en bevaring af et åbent indre gårdrum samt en åben passage mellem Vestergade og Pogestræde. De meget smalle sidehuse har en begrænset adgang, og vil være vanskelige at udnytte til erhvervsformål, hvor der er behov for større sammenhængende plads. Denne overvejelse ligger bag ønsket om at kunne overdække gårdrummet. Tilsvarende gælder for den åbne passagemulighed i stueetagen, hvor en selvstændig åben passage betydeligt vil reducere det mulige sammenhængende butiksareal.

Under indtryk af dialogen med Odense Kommune, den store offentlige opmærksomhed omkring projektet og de mange høringsvar, har bygherre foretaget en tilpasning af projektet, så passagemuligheden gennem bygningen yderligere fremhæves med tydeligt markerede belægninger og adgange, som skitseret nedenfor. Samtidig genintroduceres det historiske navn "Strøgplassen". Lokalplanforslaget giver allerede mulighed for disse tiltag.



Det er forvaltningens sammenfattende vurdering, at lokalplanforslaget, ud fra en helhedsbetragtning, vil åbne for en fornyelse af en markant og bevaringsværdig bebyggelse i en vigtig del af bymidten.

Forvaltningen kan konstatere, at ejendommen siden 2007, i sin nuværende indretning og funktion, ikke har været attraktiv for investorer at aktivere.

Forvaltningen har, i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget, foretaget en afvejning af, hvordan et projekt bedst kan understøtte områdets bevaringsværdier og samtidig bidrage til tidssvarende butiks- og kontorbygning med stor respekt for områdets bevaringsværdier. Renoveringen og fornyelsen af bygningen, samt etableringen af gårdrummet Petrine Grønnings Gård, vil tilføre området et tiltrængt løft i kvaliteten og anvendeligheden i byrummet, som opvejer ulemperne ved omdannelsen af den hidtidige passage.

Det er på dette grundlag forvaltningens indstilling, at lokalplanforslaget vedtages uden ændringer.

#### **Handlemuligheder:**

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge at:

- Lokalplan nr. 0-1105, for butiks- og kontorformål på Vestergade 24-28, vedtages endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- At lokalplanen sendes i fornyet offentlig høring på baggrund af det tilpassede projektmateriale.
- Ikke at vedtage lokalplanen, hvilket betyder at den gældende lokalplan for området fortsat vil være gældende, med risiko for at bygherre ikke ønsker at aktivere ejendommen.

#### **Proces**



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## Bilag

Endeligt lokalplanforslag 0-1105

Hvidbog offentlig høring Vestergade

Illustrationer af gennemgang

# Punkt 5: Omdannelse af Kongensgade, Odense C

05.05.00-G01-5-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler den permanente omdannelse af Kongensgade i Odense C, der skal understøtte et styrket handels- og byliv.

Med Budget 2026 afsatte byrådet 15,0 mio. kr. i perioden 2026-2028 til et permanent løft af Kongensgadeområdet og en styrkelse af "Fremtidens bymidte".

Med afsæt i Bystrategiens ambitioner for bymidtens udvikling og læringen fra de midlertidige byrumstiltag i Kongensgade – igangsætter By- og Kulturforvaltningen nu arbejdet med den permanente omdannelse af Kongensgade.

Projektet vil som udgangspunkt afdække konkrete løsninger og anlægspriser for etablering af et ambitiøst og permanent løft af Kongensgadeområdet. I forlængelse heraf vil der bl.a. blive udarbejdet en konkret plan for renovering og et løft af gaden via belægning, beplantning, belysning, inventar, regnvandshåndtering mv.

Med sagen skal udvalget indstille, at byrådet godkender frigivelse af 2,0 mio. kr. af de afsatte 15 mio. kr. anlægsmidler til udvikling og styrkelse af Kongensgade - herunder borgerinddragelse og diverse forundersøgelser.

## Effekt

### En storby i vækst

Et løft af Kongensgade skal være med til at understøtte bymidtens videre udvikling og målet om, at 25% flere skal bo og færdes indenfor ring 1 i 2030.

### Byudvikling med kvalitet

Odense skal være en grøn, sund og levevenlig storby bygget med kvalitet. Ligeledes understøtter en udvikling af Kongensgade ambitionen i Bystrategien 2023 om en bymidte, der også i fremtiden er attraktiv, med et stærkt handelsliv og som giver lyst til at gå på opdagelse.

### En klima- og miljøvenlig storby

I projektet vil der blive arbejdet med lokal afledning af regnvand og et grønnere gaderum. Dertil vil der være fokus på at mindske CO2 udledninger og materialeforbrug i anlægsprocessen.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender frigivelse af 2,0 mio. kr. fra det afsatte rådighedsbeløb i budgetforlig 2026. Beløbet stilles til rådighed for By- og Kulturforvaltningen til udviklingen af Kongensgadeområdet og et permanent løft af Kongensgade.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Med Budget 2026 prioriterede Odense Byråd midler til en styrkelse af ”Fremtidens bymidte i Kongensgade”. Der er afsat 15 mio. kr. i perioden 2026-2028.

Odense vil være en grøn, sund og levevenlig storby bygget med kvalitet. Udvikling og styrkelse af Kongensgadeområdet skal således understøtte Bystrategi 2023 og ambitionen om en attraktiv bymidte med et rigt handels- og byliv. Kongensgade indgår som midlertidigt byrumstiltag (åbningstræk) i Grøn Mobilitetsplan og skal understøtte målsætningen om, at 25% flere skal bo og færdes inden for Ring 1 i 2030.

Med afsæt i Bystrategiens ambitioner for bymidtens udvikling – og læringen fra de midlertidige byrumstiltag i Kongensgade igangsættes nu den permanente omdannelse af Kongensgade.

#### **En attraktiv bymidte med et stærkt handels- og byliv**

Formålet med omdannelsen af Kongensgade er, at gaden medvirker til at sikre en mere attraktiv bymidte med et stærkt handels- og byliv. Den permanente omdannelse tager afsæt i By- og Kulturforvaltningens erfaringer og læringspunkter fra det midlertidige Kongensgade-projekt. Denne viden vil blive integreret i den varige fysiske ændring af gaden.

Det fremtidige byrum skal rumme bynatur og opholdsarealer – og sikre en plan for ændring af gadens belægning. Målet er at Kongensgade bliver et sted, hvor mennesker har lyst til at opholde sig, handle og færdes — på tværs af alder, ærinde og tidspunkt på dagen.

Fordi projektet skal ses i sammenhæng med et permanent løft af hele Kongensgadeområdet, hvor der også skal indgå klimatilpassede løsninger som lommeparker, regnbede eller andre naturbaserede løsninger, skal omdannelsen af Kongensgade så vidt muligt inkludere lokal afledning af regnvand (LAR).

Projektet skal bidrage til ambitionen om en stadig mere levende bymidte ved at forbedre de fysiske rammer for gadens erhvervsliv, og skabe bedre betingelser for handel, ophold og byliv. Et anlægsprojekt kan ikke direkte øge butikernes omsætning. Det kan imidlertid understøtte en positiv udvikling ved at skabe bedre oplevelser, øget tiltrækningskraft og stærkere sammenhæng i bymidten. Fornyelsen af byrummet understøtter ligeledes andre igangsatte tiltag, der skal imødegå udfordringen med tomme lokaler – og bidrage til målet om, at flere skal bo og færdes i bymidten.

Omdannelsen skal derfor ses i sammenhæng med de parallelle spor, der arbejder med udvikling af lejemaal og aktiviteter i Kongensgade. Her kan bl.a. nævnes etablering af 'Ejerforum' og samarbejdet med 'BIDdanmark', hvor aktører i området samles om udvikling af lokalområdet via indhold, events o.l. Det er fortsat vigtigt at fastholde og udvikle det gode samarbejde med de lokale aktører. Samme fokus skal være på igangsatte aktiviteter, der skaber liv og aktivitet i gaden og i de tomme lokaler.

#### **Samarbejde med Vandcenter Syd om klimatilpassede løsninger**

Der er indledt dialog med Vandcenter Syd vedrørende samarbejde om klimatilpassede løsninger i omdannelsen af Kongensgade. Vandcenter Syd har igangsat en screeningsproces, der skal undersøge om der er grundlag for at integrere LAR (Lokal Afledning af Regnvand) i Kongensgadeområdet – herunder hvordan det kan integreres, og i hvilket omfang de kan bidrage. Når afdækningen er gennemført, og der er udarbejdet en plan for ændring af belægningen, bliver dette forelagt forligspartierne.

By- og Kulturforvaltningen vil i projektet entrere med eksterne rådgivere, der skal bidrage med konkrete løsninger og anlægspriser, der skal sikre et ambitiøst og permanent løft af Kongensgade. Der er på nuværende tidspunkt afsat 15 mio. i en 3-årig periode til gadens omdannelse.

I Anlægsforslaget blev der lagt op til en anlægsbevilling på 30 mio. Jf. budgetforlig 2026 er forligspartierne indstillede på at finde den nødvendige finansiering til den sidste del af projektet.

#### **Tids- og procesplan**

I nedenstående er der skitseret en forventet tids- og proces plan med angivelse af de forskellige leverancer i projektet.

*Figur 1. Forventet tidsplan for processen*

Forventet procesplan											
År	2025		2026		2027				2028		
Kvartal	4 Kvartal	1 Kvartal	2 Kvartal	3 Kvartal	4 Kvartal	1 Kvartal	2 Kvartal	3 Kvartal	4 Kvartal	1 Kvartal	2 Kvartal
Projektudvikling	[Orange bar]										
Udbud			Rådgiver udbud						Udbud anlæg		
Skitsering og projektering				[Orange bar]							
Anlæg										Anlæg opstart	
Politisk involvering	[Orange bar]		[Orange bar]		[Orange bar]						
Kommunikation	[Orange bar]										

#### Ultimo 2025 -medio 2026

- Projektudvikling.
- Afklaringer med Vand Center Syd (VCS).
- Forundersøgelser.
- Definerings af opgavens omfang og prioritering.
- Inddragelse.
- Beredskabsafklaringer.
- Koordinering med øvrige projekter, bl.a. GMP-projekter og Udviklingsplan for Fremtidens Bymidte.
- Møder med Aktørgruppe og ejerforum.
- Projektgruppemøder.
- Risikovurdering.
- Udarbejdelse af rådgiverudbud.
- Løbende inddragelse og drøftelse med udvalget. Når der er klarhed omkring Vandcenter Syds muligheder for samarbejde og medfinansiering, orienteres forligspartierne, og der tages en drøftelse omkring det videre forløb og økonomi.

#### Medio - ultimo 2026

- Opgaven sendes i udbud.
- Udvalgelse af rådgiver.
- Studietur.
- Skitseforslag.
- Politisk behandling.
- Opstart projektering.

#### Ultimo 2026 – ultimo 2027

- Projektering.
- Dispositionsforslag.
- Projektforslag.
- Myndighedsforslag.
- Udbudsprojekt.
- Koordinering og afklaringer med ledningsejere, Vand Center Syd, Beredskab, Varelevering, Renovation, Gågaderegulativ, Erhvervsdrivende, ejendomsejere.
- Frigivelse af anlægsmidler.

#### Primo – medio 2028

- Anlægsudbud.
- Opstart Anlæg.

## Økonomi

Sagen har ingen konsekvenser for Odense Kommune.

Beløb i mio. kr.	Styringsudvalg		2026
Fremtidens Bymidte i Kongensgade: Fra test til permanentgørelse	Anlæg	BKU	2.000.000
Fremtidens Bymidte i Kongensgade: Fra test til permanentgørelse	Anlæg	ØKU	-2.000.000
<b>I alt</b>			-

Den afledte drift i relation til projektet forventes afholdt via den afsatte ramme til formålet under Økonomiudvalget.

# Punkt 6: Fremtidssikring og Social Bæredygtighed i Bolbroparken, Odense V

03.02.00-G01-18-25

## Sagsresumé

Denne sag vedrører den fysiske helhedsplan for den almene boligafdeling 5 i Bolbroparken, Odense V.

Arbejdernes Boligforening har ansøgt om kommunal godkendelse af den fysiske helhedsplan.

Projektet omfatter renovering af afdelingens 162 boliger, der er fordelt på 15 forskudte blokke, og opført i 1962. I afdelingen er der butikslokaler, fælleshus og lokaler til driften (tidligere varmecentral). Afdelingen omfatter desuden 45 nye lejemål, opført i 2020.

Tilstandsrapporten for afdelingens ældre bebyggelse påpeger tiltag, som kræver en renovering af:

- Skimmelvækst på indvendige overflader.
- Utilstrækkelig ventilation.
- Uisolerede facader.
- Dårlige vinduer.
- Udskiftning af tage.
- Tekniske installationer.
- Bad og køkkener.

Den fysiske helhedsplan har til formål at udbedre disse forhold og fremtidssikre afdelingen

Landsbyggefonden har ekstraordinært givet tilsagn om renoveringsstøtte (skema A), før der er gennemført beboerafstemning, udarbejdet endelig helhedsplan og opnået kommunal godkendelse af denne. Den politiske godkendelse af projektet er derfor betinget af at en række forudsætninger opfyldes. Disse forudsætninger skal senest være opfyldt ved kommunens behandling og godkendelse af skema B.

Gennemførelse af den fysiske helhedsplan forventes at koste ca. 307 mio. kr. Det er en forudsætning for gennemførelsen, at der godkendes en kommunal garanti. Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene, hvilket forudsætter byrådets godkendelse jfr. styrelseslovens § 41.

Garantien indebærer en potentiel økonomisk risiko for kommunen, som dog vurderes begrænset af Landsbyggefondens involvering og projektets karakter.

## Effekt

### Flere odenseanere i job og på vej til job

Renoveringen skaber øget aktivitet i byggebranchen i den periode, hvor arbejdet udføres, og bidrager til at fastholde kompetencer inden for håndværksfagene.

### 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 indstillingspunkterne 1 og 2. Under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkterne 1 og 2, indstiller **By- og Kulturforvaltningen** endvidere, at udvalget godkender indstillingspunkt 3 og 4.

1. Skema A for den fysiske helhedsplan for Bolbroparken - herunder den overordnede projektbeskrivelse, den økonomiske ramme på maks. 314 mio. kr. (2025-niveau) samt det forventede huslejeniveau.

2. Der gives tilsagn om kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet op til en øvre grænse på 307 mio. kr. (2025-niveau) med indeksregulering frem til tidspunktet for godkendelse af byggeregnskab ved Skema C.
3. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende projektets endelige budget og udformning ved Skema B, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema A.
4. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende byggeregnskab, herunder den endelige anlægssum ved Skema C, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema B

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingens punkt 1 og 2 og godkender indstillingens punkt 3 og 4.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Helhedsplanens formål

En fysisk helhedsplan er et vigtigt redskab i den almene boligsektors arbejde med at sikre tidssvarende og bæredygtige boliger for alle. Gennem støtte fra Landsbyggefonden - en fond oprettet ved lov og finansieret af lejernes fælles bidrag - bliver det muligt at gennemføre omfattende renoveringer, der både forbedrer boligens kvalitet og styrker det lokale fællesskab.

Det er en grundlæggende forudsætning, at helhedsplanen udarbejdes i tæt samarbejde mellem boligorganisation, kommune og beboerne. Denne demokratiske forankring sikrer, at de fysiske forbedringer afspejler lokale behov og ønsker. Landsbyggefonden prioriterer hvert år støtte til de projekter, der bedst lever op til lovgivningens krav og samfundets ambitioner om bæredygtighed, social balance og langsigtet udvikling i boligområderne.

### Boligafdelingen Bolbroparken, afdeling 5

Bolbroparken er en almen boligafdeling beliggende i Bolbro, Odense V med adresser på Rolf Krakes Vej 8-20, Højemarksvej 20-32, Julemindevej 1-7 og 2-18 samt Krakas Vænge 2-60. Afdelingen består af to byggeafsnit:

- Byggeafsnit 1, rød: 162 boliger fra 1962, som er omfattet af en fysisk helhedsplan.
- Byggeafsnit 2, blå: 45 nyere boliger fra 2020, som ikke indgår i helhedsplanen.



Afdelingen rummer desuden butikslokaler, fælleshus og driftslokaler (tidligere varmecentral).

### Udfordringer og behov

Byggeafsnit 1 er præget af alvorlige byggetekniske svigt og nedslidning, som truer både beboernes trivsel og bygningernes levetid. Der er behov for omfattende renovering, herunder:

- Udskiftning af tag, vinduer, døre og installationer.

- Reparation af fundamenter, facader og kloak.
- Etablering af ventilation og afhjælpning af skimmelproblemer.
- Modernisering af køkkener og badeværelser.

Størrelsen og boligtypen efter helhedsplanen gennemførelse, står uændrede.

#### Sociale og funktionelle forbedringer

Helhedsplanen skal ikke kun sikre byggetekniske opgradering, men også understøtte en mere inkluderende og tryk beboersammensætning. Derfor foreslås:

- *Udearealer* tilpasses forskellige beboergrupper med fokus på ophold, leg og trykghedsskabende elementer.

#### Politisk målsætning

- Sikre investering i den fysiske helhedsplan for Bolbroparken, afdeling 5.
- Fremme social bæredygtighed og tilgængelighed i boligområdet.
- Styrke lokal sammenhængskraft gennem forbedrede fællesfaciliteter og trykge udearealer.
- Bidrage til Odenses mål om grøn omstilling og energirenovering i den almene sektor.

#### Helhedsplanen omfang og finansiering

Den fysiske helhedsplan for Bolbroparken, indebærer omfattende renoveringsarbejder. Der foreligger aktuelt en finansieringsskitse, hvis samlede anlægsbudget til at være 313,7 mio. kr. inkl. moms.

#### Finansiering:

Fondens pulje for 2025 kan ikke overføres til næste år. Dette betyder i praksis, at de tildelte midler vil gå tabt for boligorganisationen, hvis der ikke opnås politisk godkendelse af skema A inden årets udgang. Landsbyggefonden har endnu ikke kendskab til indholdet af det kommende boligforlig. Det er derfor usikkert, hvilke støttemuligheder der vil være til rådighed fremadrettet.

- Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til de støttede arbejder med 126,9 mio. kr.
- Ustøttede arbejder udgør 186,8 mio. kr.
- Der ydes tilskud fra egen trækningsret - en økonomisk ramme tildelt af Landsbyggefonden (5 mio. kr.) og henlæggelsesmidler (2 mio. kr.), i alt 7 mio. kr.

Det samlede lånebehov udgør herefter 306,7 mio. kr., fordelt på:

- Støttede lån: 126,9 mio. kr.
- Ustøttede lån: 179,8 mio. kr.

Kommunal garanti ydes med 100 % for de støttede lån. Garanti niveau for de ustøttede lån er foreløbig beregnet til 83,88 %.

Emne	Økonomi	
	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Fysisk helhedsplan		
<b>I alt</b>	<b>126.899.000</b>	<b>186.805.000</b>
Tilskud egen trækningsret fra landsbyggefonden		-5.000.000
Dækkes af egne henlæggelsesmidler		-2.000.000
Heraf lånefinansieres	126.899.000	179.805.000
Kommunal garanti	100 %	83,88 %

Den samlede garantiudmåling forventes at udgøre: 277,7mio. kr., dertil skal tillægges 54,3 mio. kr. for byggeafsnit 2, som ikke indgår i helhedsplanen.

### Huslejekonsekvenser

- Før renovering: gennemsnitlig husleje for de 162 boliger i første byggeafsnit er 603 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.
- Efter renovering: gennemsnitlig husleje stiger til 861 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.
- Gennemsnitlig stigning pr. m<sup>2</sup>: 42,8 %
- Der forventes årlige besparelser på ca. 1 mio. kr. til vedligehold og varme.

Tabeloversigt huslejekonsekvenser

Boligtype (162 boliger i første byggeafsnit)	Areal	Husleje før pr. måned	Stigning efter pr. mdr.	Husleje efter pr. måned	Stigning %
1-rums renoveret	38 m <sup>2</sup>	1.898 kr.	997 kr.	2.895 kr.	52,5 %
2-rums renoveret	51 m <sup>2</sup>	2.563 kr.	1.333 kr.	3.896 kr.	52,0 %
2-rums renoveret	71 m <sup>2</sup>	3.570 kr.	1.542 kr.	5.112 kr.	43,2 %
3-rums renoveret	73 m <sup>2</sup>	3.681 kr.	1.563 kr.	5.242 kr.	42,5 %
4-rums renoveret	81 m <sup>2</sup>	4.074 kr.	1.647 kr.	5.721 kr.	40,4 %
4-rums renoveret	90 m <sup>2</sup>	4.540 kr.	1.741 kr.	6.281 kr.	38,3 %
Gennemsnitlig stigning pr. m <sup>2</sup>					42,8 %

*Huslejeeksempler. Alle tallene er i 2025-priser.*

*Kommunale konsekvenser:* Når huslejen stiger som følge af renoveringen, vil flere beboere få ret til højere boligstøtte. Det betyder, at Odense Kommune kan få øget udgift til boligstøtte.

### Status og proces

Landsbyggefonden har godkendt foreløbige udgifter, betinget af kommunens godkendelse af skema A senest 31. december 2025. Et endeligt tilsagn (skema B) kræver:

- Beboergodkendelse af helhedsplanen og huslejekonsekvenserne.
- Informationsmøder og beboerinddragelse er igangsat.
- Skema B skal indeholde den endelige finansieringsplan og kommunens garantikrav.
- Myndighedsgodkendelse af helhedsplanens konsekvenser.
- Projekt-, økonomiske- og fysiske- konsekvenser ikke adskiller sig markant fra skema A
- By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende projektets endelige budget og udformning ved Skema B samt byggeregnskabet, herunder den endelige anlægssum ved Skema C, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra henholdsvis Skema A og B.

Byggeriet forventes igangsat medio 2028 og afsluttet medio 2030.

Genhusning af beboerne vil være nødvendigt og håndteres af boligorganisationen.

## **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at helhedsplanen er nødvendig for at sikre boligerne en fremtidig funktionalitet og kvalitet. Tilstandsrapporten dokumenterer alvorlige bygningsmæssige problemer, som ikke kan løses uden en omfattende renovering. Uden støtte fra Landsbyggefonden vil renoveringsomfanget være begrænset, og huslejen vil stige markant, da udgifterne i så fald skal bæres direkte af beboerne.

## **Lovgrundlag**

Projektet gennemføres i henhold til lov om almene boliger mv., kapitel 7, som omhandler fysiske helhedsplaner og støtteordninger via Landsbyggefonden.

## **Økonomi**

### **Kommunal garanti for realkreditlån**

Gennemførelsen af helhedsplanen forudsætter, at kommunen stiller garanti for de nødvendige realkreditlån.

Garantien omfatter:

- 100 % garanti for de støttede lån på 126,9 mio. kr., hvor Landsbyggefonden yder regaranti for 50 % af et eventuelt tab.
- En foreløbig beregnet garantiandel for de ustøttede lån på 179,8 mio. kr., hvor garantien alene dækker den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendomsværdien udgør 150,8 mio. kr.

Kommunal garanti på realkreditlån samlet op til 277,7 mio. kr.

### **Økonomisk risikovurdering**

Garantistillelsen har ingen konsekvens for kommunens låneramme, men indebærer en økonomisk risiko. Hvis garantien på et tidspunkt udløses, skal kommunen dække tabet via kassebeholdningen.

### **Regulering og forbehold**

Garantibeløbene reguleres i henhold til udviklingen i byggeomkostningsindekset frem til projektets afslutning og godkendelse af skema C. En eventuel overskridelse af garantien i henhold til standardvilkår som AB 18 eller ABT 18, kræver ikke en ny politisk behandling, da det er en del af den lovbestemte reguleringsmekanisme.

## **Bilag**

Bolbroparken bilag dagsorden

# Punkt 7: Fremtidssikring og Social Bæredygtighed i Ejerslykke, Odense M

03.02.00-P20-3-20

## Sagsresumé

Denne sag vedrører den fysiske helhedsplan for den almene boligafdeling 320, Ejerslykke, Odense M.

Civica har ansøgt om kommunal godkendelse af den fysiske helhedsplan. Afdelingen har 454 boliger, fordelt på 1-4 rumms boliger. Der er primært tale om etagebyggeri - dog, med undtagelse af 3 rækkehuse i et plan. Afdelingen omfatter erhverv i form af butikcenter med flere erhvervslejemål.

Ejerslykke står over for omfattende byggetekniske udfordringer, herunder nedbrudte gavlaltaner, udtjente installationer (afløb, el, ventilation og VVS) samt utidssvarende boligindretninger. Flere boliger har eksempelvis små baderum uden adskilte funktioner.

Der er derfor behov for en helhedsorienteret indsats, der både adresserer de fysiske forhold og fremtidssikrer boligområdet. Den fysiske helhedsplan har til formål at udbedre disse forhold og fremtidssikre afdelingen.

Det bemærkes, at Landsbyggefonden ekstraordinært har givet tilsagn om renoveringsstøtte (skema A), før der er gennemført beboerafstemning, udarbejdet en endelige helhedsplan og opnået kommunal godkendelse af denne. Den politiske godkendelse af projektet er derfor betinget af, at en række forudsætninger opfyldes. Disse forudsætninger skal senest være opfyldt ved kommunens behandling og godkendelse af skema B.

Gennemførelse af den fysiske helhedsplan forventes at koste 528,6 mio. kr. Det er imidlertid en forudsætning for gennemførelsen, at der godkendes en kommunal garanti. Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene, hvilket forudsætter byrådets godkendelse jf. styrelseslovens § 41.

Garantien indebærer en potentiel økonomisk risiko for kommunen, som dog vurderes begrænset af Landsbyggefondens involvering og projektets karakter.

## Effekt

### Flere odenseanere i job og på vej til job

Renoveringen skaber øget aktivitet i byggebranchen i den periode, hvor arbejdet udføres, og bidrager til at fastholde kompetencer inden for håndværksfagene.

### Et sundere Odense

Forbedringer af indeklimaet vil styrke trivsel og sundhed blandt beboerne. Området vil fremadrettet kunne tiltrække en bredere beboersammensætning, herunder ældre, unge og børnefamilier.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at **byrådet** godkender indstillingspunkterne 1 og 2. Under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkterne 1 og 2, indstiller **By- og Kulturforvaltningen** endvidere, at udvalget godkender indstillingspunkt 3 og 4.

1. Skema A for den fysiske helhedsplan for Ejerslykke - herunder den overordnede projektbeskrivelse, den økonomiske ramme på maks. 529 mio. kr. (2025-niveau) samt det forventede huslejeniveau.
2. Der gives tilsagn om kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet op til en øvre grænse på 304 mio. kr. (2025-niveau) med indeksregulering frem til tidspunktet for godkendelse af byggeregnskab ved Skema C.
3. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende projektets endelige budget og udformning ved Skema B, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema A.
4. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende byggeregnskab, herunder den endelige anlægssum ved Skema C, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema B.

## Beslutning

## **By- og Kulturudvalget**

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stiller følgende ændringsforslag til indstillingspunkt 1:

Inden Odense Kommune godkender skema A for den fysiske helhedsplan for Ejerslykke, gennemføres der en analyse af boligsammensætningen i Ejerslykke skoledistrikt med henblik på at afdække mulighederne for at fremme en mere forskelligartet boligsammensætning. Analysen skal foreligge senest 1. april 2026.

Udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldborg Larsen (A) og Søren Freiesleben (Ø) stemmer i mod ændringsforslaget.

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stemmer for ændringsforslaget.

Ændringsforslaget falder hermed.

Der stemmes for indstillingen:

Udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldborg Larsen (A) og Søren Freiesleben (Ø) anbefaler indstillingens punkt 1 og 2 og godkender indstillingens punkt 3 og 4.

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stemmer i mod indstillingens punkt 1 og 2 og anbefaler hermed ikke punkterne. Herudover stemmer rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlem Araz Khan (LA) i mod indstillingens punkt 3 og 4.

Flertallet anbefaler hermed indstillingens punkt 1 og 2 og godkender indstillingens punkt 3 og 4.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## **Sagsfremstilling**

### **Helhedsplanens formål**

En fysisk helhedsplan er et vigtigt redskab i den almene boligsektors arbejde med at sikre tidssvarende og bæredygtige boliger for alle. Gennem støtte fra Landsbyggefonden - en fond oprettet ved lov og finansieret af lejernes fælles bidrag - bliver det muligt at gennemføre omfattende renoveringer, der både forbedrer boligens kvalitet og styrker det lokale fællesskab.

Det er en grundlæggende forudsætning, at helhedsplanen udarbejdes i tæt samarbejde mellem boligorganisation, kommune og beboerne. Denne demokratiske forankring sikrer, at de fysiske forbedringer afspejler lokale behov og ønsker. Landsbyggefonden prioriterer hvert år støtte til de projekter, der bedst lever op til lovgivningens krav og samfundets ambitioner om bæredygtighed, social balance og langsigtet udvikling i boligområderne.

### **Boligafdelingen Ejerslykke, afdeling 320**

Civica har ansøgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 320, Ejerslykke, Odense M, beliggende:

- Carl Blochs Vej 1-151.
- Zahrtmannsvej 48-52.
- Otto Baches Vej 5-21.
- L.A. Rings Vej 131-147.

Ejerslykke består af 454 boliger fordelt på 1-4 rums boliger, primært etagebyggeri, samt tre rækkehuse og et butikscenter med erhvervslejemål. Derudover findes der fire parkeringskældre i afdelingen.



Oversigtskort, rød, afdeling 320

Afdelingen har gennem længere tid været udfordret af høje driftsomkostninger og manglende mulighed for en robust drift. Bebyggelsen er ramt af væsentlige skader, herunder nedslidte gavlaltaner og udtjente installationer (afløb, el, ventilation og VVS). Boligindretningerne er utidssvarende, og flere boliger har små baderum uden adskilte funktioner.

#### Helhedsplanens indhold

Den fysiske helhedsplan indebærer renovering af alle boliger, med undtagelse af 10 ungdomsboliger opført i 2017 og afdelingens 3 rækkehuse. Renoveringen omfatter:

- Nye køkkener og badeværelser (dog bibeholdes køkkener udskiftes efter 2016).
- Udskiftning af el- og VVS-installationer.
- Etablering af nye varmeinstallationer.
- Renovering af udsugningsanlæg for bedre ventilation.
- Udbedring af skader i murværk og beton ved gavlaltaner, kældertrapper og kældervægge.
- Udskiftning af elastiske fuger omkring facadevinduer.
- Nyt tag på dele af bygningerne med efterisolering af tagrum.
- Etablering af ny adgang via rampe, og niveaufri adgang til tilgængelighedsboligerne.
- Renovering af kloakker.
- Optimering af trappeopgange:
  - Tryghedsskabende foranstaltninger.
  - Forbedret tilgængelighed i stueplan.

Derudover ombygges 32 boliger til tilgængelighedsboliger med fokus på bedre adgangsforhold og boligindretning, som skal gøre boligerne attraktive for en bredere målgruppe, herunder ældre og personer med nedsat mobilitet.

#### Fordeling på boligtyper

Boligtype	Fordeling før	Tilgængelighedsbolig	Fordeling øvrige boliger efter
1- rums	97 stk.	0 stk.	97 stk.
2 -rums	78 stk.	16 stk.	62 stk.

3- rums	261 stk.	15 stk.	246 stk.
4 -rums	18 stk.	1 stk.	17 stk.
I alt	454 stk.	32 stk.	422 stk.

### Sociale og funktionelle forbedringer

Helhedsplanen skal ikke kun sikre byggetekniske opgradering: Udearealer tilpasses forskellige beboergrupper med fokus på ophold, leg og tryghedsskabende elementer.

### Politiske målsætning

- Sikre investering i den fysiske helhedsplan for Ejerslykke, afdeling 320.
- Fremme social bæredygtighed og tilgængelighed i boligområdet.
- Styrke lokal sammenhængskraft gennem forbedrede fællesfaciliteter og trygge udearealer.
- Bidrage til Odense mål om grøn omstilling og energirenovering i den almene sektor.

### Helhedsplanen omfang og finansiering

Den fysiske helhedsplan for Ejerslykke, omfatter omfattende renoveringsarbejder. Der foreligger aktuelt en finansieringsskitse, hvor det samlede anlægsbudget er anslået til 427,4 mio. kr. inkl. moms. Med indregning af forventet indeksering udgør den forventede anlægssum: 528,6 mio. kr. inkl. moms.

### Finansiering

Fondens pulje for 2025 kan ikke overføres til næste år, hvilket betyder, at de tildelte midler i praksis vil gå tabt for boligorganisationen, hvis der ikke opnås politisk godkendelse af skema A inden årets udgang. Landsbyggefonden har endnu ikke kendskab til indholdet af det kommende boligforlig, og der er derfor usikkerhed om, hvilke støttemuligheder der vil være til rådighed fremadrettet.

- Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til de støttede arbejder 105,6 mio. kr.
- Ustøttede arbejder udgør 423,1 mio. kr.
- Der ydes tilskud fra egen opsparede midler (18 mio. kr.) og fra reguleringskonto (10,2 mio. kr.), i alt 28,2 mio. kr.

Det samlede lånebehov udgør herefter 500,4 mio. kr., fordelt på:

- Støttede lån: 105,6 mio. kr.
- Ustøttede lån: 394,8 mio. kr.

Kommunal garanti ydes med 100 % for de støttede lån. Garanti for de ustøttede lån er foreløbigt beregnet til 50,17 %.

Emne	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Fysisk helhedsplan (oplyses i kr.) 4.kvt.2023	94.232.499	333.223.433
Forventet indeksering	11.334.468	40.080.765
Afsat til uforudsete udgifter m.v.	0	49.773.301
<b>I alt udgifter</b>	<b>105.566.967</b>	<b>423.077.499</b>
Reguleringskonto		10.232.000
Overførsel fra opsparede midler		18.000.000

<b>I alt engangstilskud m.v.</b>	0	28.232.000
Rest til lånefinansiering	105.566.967	394.845.499
Kommunal garanti	100 %	50,17 %

Den samlede garantiudmåling forventes at udgøre: 303,7 mio. kr. Der er ingen yderligere kommunal garanti i afdelingen.

#### Huslejekonsekvenser

- Før renovering: gennemsnitlig husleje 569 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.
- Efter renovering: gennemsnitlig husleje stiger til 963 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.
- Gennemsnitlig stigning pr. m<sup>2</sup>: 78,5 %

Boligtype renoveret	Areal Før/efter	Husleje før pr. måned	Stigning efter pr. mdr.	Husleje efter pr. måned	Stigning %
1- rums renoveret	47/43 m <sup>2</sup>	2.183 kr.	1.530 kr.	3.713 kr.	70,1 %
2 -rums renoveret	50/50 m <sup>2</sup>	2.441 kr.	1.767 kr.	4.208 kr.	72,4 %
2 -rums tilgængelighed	76/76 m <sup>2</sup>	3.559 kr.	3.251 kr.	6.810 kr.	91,3 %
3- rums renoveret	93/93 m <sup>2</sup>	4.331 kr.	2.923 kr.	7.254 kr.	67,5 %
3- rums tilgængelighed	87/87 m <sup>2</sup>	4.060 kr.	3.639 kr.	7.699 kr.	89,6 %
4 -rums renoveret	94/94 m <sup>2</sup>	4.339 kr.	2.986 kr.	7.325 kr.	68,8 %
4 -rums tilgængelighed	87/87 m <sup>2</sup>	4.060 kr.	3.639 kr.	7.699 kr.	89,6 %
Gennemsnitlig stigning					78,5 %

Huslejeksempler. Alle tallene er i 2025-priser.

Kommunale konsekvenser: Når huslejen stiger som følge af renovering, vil flere beboere få ret til højere boligstøtte. Det betyder, at Odense Kommune kan få øget udgift til boligstøtte.

#### Status og proces

Landsbyggefonden har godkendt foreløbigt udgifter, betinget af kommunens godkendelse af skema A senest 31. december 2025. Et endeligt tilsagn (skema B) kræver:

- Beboergodkendelse af helhedsplan og huslejekonsekvenserne.
- Informationsmøder og beboerinddragelse er planlagt i første halvår af 2026.
- Skema B skal indeholde den endelige finansieringsplan og kommunes garantikrav.
- Myndighedsgodkendelse af helhedsplanens konsekvenser.
- Projekt-, økonomiske- og fysiske- konsekvenser ikke adskiller sig markant fra skema A.
- By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende projektets endelige budget og udformning ved Skema B samt byggeregnskabet, herunder den endelige anlægssum ved Skema C, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra henholdsvis Skema A og Skema B.

Byggeriet forventes igangsat 2027 og afsluttet 2029.

Genhusning af beboerne vil være nødvendigt og håndteres af boligorganisationen.

#### **Forvaltningens vurdering**

Det er forvaltningens vurdering, at helhedsplanen er nødvendig for at sikre boligerne en fremtidig funktionalitet og kvalitet. De byggetekniske udfordringer kan ikke løses uden en omfattende renovering. Uden støtte fra Landsbyggefonden vil renoveringsomfanget være begrænset, og huslejen vil stige markant, da udgifterne i så fald skal bæres direkte af beboerne.

#### **Lovgrundlag**

Projektet gennemføres i henhold til lov om almene boliger mv., kapitel 7, som omhandler fysiske helhedsplaner og støtteordninger via Landsbyggefonden.

### **Økonomi**

#### **Kommunal garanti for realkreditlån**

Gennemførelsen af helhedsplanen forudsætter, at kommunen stiller garanti for de nødvendige realkreditlån.

Garantien omfatter:

- 100 % garanti for de støttede lån på 105,6 mio. kr., hvor Landsbyggefonden yder regaranti for 50 % af et eventuelt tab.
- En foreløbig beregnet garantiandel for de ustøttede lån på 394,8 mio. kr., hvor garantien alene dækker den del af lånet, der overstiger 60 % af ejendomsværdien udgør 198,1 mio. kr.

Kommunal garanti på realkreditlån samlet op til ca. 303,7 mio. kr.

#### **Økonomisk risikovurdering**

Garantistillelsen har ingen konsekvenser for kommunens låneramme, men indebærer en økonomisk risiko. Hvis garantien på et tidspunkt udløses, skal kommunen dække tabet via kassebeholdningen.

#### **Regulering og forbehold**

Garantibeløbene reguleres i henhold til udviklingen i byggeomkostningsindekset frem til projektets afslutning og godkendes af skema C. En eventuel overskridelse af garantien i henhold til standardvilkår som AB 18 eller ABT 18, kræver ikke en ny politisk behandling, da det er en del af den lovbestemte reguleringsmekanisme.

### **Bilag**

2025\_11\_04 Udkast skema A støttet.pdf

## Punkt 8: Kottesgade, Odense C. Etape 2 - nyt byrum

05.05.05-P20-1-22

### Sagsresumé

Denne sag omhandler etablering af et nyt byrum i Kottesgade, Odense C og i den forbindelse nedlæggelse af et stykke offentligt vejareal.

I 2024 blev der frigivet 6.5 mio. kr. fra rammen "Øvrige projekter i Kvarterplan by-havn" til "Nyt byrum i Kottesgade". Midlerne skulle finansiere udviklingen af etape 2, 3 og 4 og anlæg af etape 2 af "Nyt byrum i Kottesgade".

For at kunne realisere det nye byrum, er det nødvendigt at inddrage parkeringspladserne i Kottesgade, som VUC i dag har til rådighed. Dertil vil det være nødvendigt at nedlægge et stykke af det offentlige vejareal, hvor der i dag er betalingsparkeringspladser. Arealet vil blive lagt sammen med matrikel 17 av, som erstatning for de parkeringspladser, som inddrages til det nye byrum. Som følge heraf vil Odense Kommune miste parkeringsindtægter fra de nedlagte betalingspladser.

Med sagen skal udvalget indstille til byrådets godkendelse, at det offentlige vejareal og tilhørende parkeringspladser i Kottesgade nedlægges med henblik på realisering af et nyt byrum.

### Effekt

#### Et sundere Odense

Flere indbyggere i Odense får et fodgængervenlige, grønt og oplevelsesrigt byrum der gør det mere attraktivt at besøge og bosætte sig i Odense. Etableringen af det nye byrum bidrager til at cykling og gang fremmes, da der blandt andet etableres bedre forhold for cyklister og fodgængere. Dette bidrager positivt til at flere borgere er sunde og trives og er med til at sikre bedre muligheder for socialt samvær i byens rum, som en har positiv indvirkning på ensomhed.

#### En storby i vækst

Anlæg af et attraktivt byrum i Kottesgade understøtter udviklingen af Nørrebro og Odense Havn.

#### Byudvikling med kvalitet

Der etableres et grønt og trygt byrum, med gode muligheder for ophold.

#### En klima- og miljøvenlig storby

Ved etablering af det nye byrum reduceres parkering, mens cykel- og gangforhold forbedres. Odense kommunes grønne arealer øges og forbedres ved etablering af det nye byrum.

### Indstilling

**By- og kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at en del af den offentlige vej Kottesgade med tilhørende parkeringspladser bliver nedlagt og overdraget til VUC Fyn.

### Beslutning

#### By- og Kulturudvalget

Udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stiller følgende ændringsforslag:

Flest mulige parkeringspladser integreres i det grønne byrum i forbindelse med etableringen heraf.

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldbog Larsen (A) og Søren Freiesleben (Ø) stemmer i mod ændringsforslaget.

Udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stemmer for ændringsforslaget.

Ændringsforslaget falder hermed.

Der stemmes for indstillingen:

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldbog Larsen (A) og Søren Freiesleben (Ø) stemmer for indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stemmer i mod indstillingen.

Indstillingen godkendes hermed.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

"Kvarterplan by-havn" har en ambition om at udvikle en sammenhængende midtby med bylivet i fokus - og med centrum og Odense Havn som vigtige elementer. For at sikre en bedre kobling mellem bymidten og havnen spiller Kottesgade en helt afgørende rolle. Dette både praktisk, oplevelsesmæssigt og visuelt, da byrummet fungerer som ankomsten til Nørrebro fra Byens bro.

I 2024 blev der frigivet 6,5 mio. kr. fra rammen "Øvrige projekter i Kvarterplan by-havn". Midlerne skulle finansiere etablering og udvikling af "Nyt byrum i Kottesgade" (Etape 2). Dette skete på den tidligere sag, "Frigivelse af midler til Kottesgade etape 2", som byrådet behandlede på mødet den 13. marts 2024.

### Et sammenhængende, grønt byrum

Byrummet rummer i dag areal til bl.a. togbusholdepladser, brandredningsarealer og et stort omfang af parkeringspladser. Med renovering af området er det ønsket at skabe en indbydende grøn ankomst til Nørrebro fra Byens Bro. En ankomst der skal fungere som starten på en attraktiv forbindelse for cyklister og fodgængere videre med Odense Havn. Byrummet skal omdannes til et sammenhængende, grønt byrum, der indbyder til ophold, samvær og alsidige aktiviteter.

De nuværende pladskrav til området muliggør imidlertid ikke realisering af det ønskede byrum. Med det afsæt har By- og Kulturforvaltningen undersøgt hvorvidt togbusholdepladserne vil kunne omplaceres. Dette har imidlertid ikke vist sig muligt.

### Nedlæggelse af offentligt vejareal

Der findes i dag en deklaration der giver VUC ret til 40 parkeringspladser på terræn. I deklarationen fremgår følgende; "Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 17s, 17cp og 19c har en tidsubegrænset vederlagsfri ret til at anlægge og benytte 40 parkeringspladser, der placeres i gadeplan på matr. nr. 19a Ålækkegård Hgd."

### Dialog og aftale med VUC

By- og Kulturforvaltningen har været i tæt dialog med VUC vedrørende området. Her har VUC tilkendegivet et ønske om at få etableret en grøn og attraktiv forplads ved deres hovedindgang, hvor der i dag er parkering og togbusholdepladser. Med det udgangspunkt er VUC villige til at reducere i det antal parkeringspladser, som de har krav på. Dette for at opnå et areal beliggende fra deres hovedindgang og frem til Byens Bro (se kort 1), der er fri for parkering. VUC har også indvilliget i at finansiere anlæg af den del af byrummet, som ligger på deres matrikel. Dette for at etablere en attraktiv forplads ved deres hovedindgang via et helstøbt byrum.

### Nedlæggelse af VUC-parkeringspladser



Kort 1.

Med realiseringen af det nye byrum, er det nødvendigt at inddrage de parkeringspladser som VUC i dag har rådighed over. I den forbindelse nedlægges et stykke af det offentlige vejareal på Kottesgade, hvor der i dag er betalings parkeringspladser. Arealet vil blive lagt sammen med matrikel 17 av, Ålækkegård Hgd., Odense jorder. Hermed får VUC rådighed over disse parkeringspladser, som erstatning for de parkeringspladser, som inddrages til det nye byrum.

*Offentligt vejareal, der nedlægges, er vist med rød streg.*



Kort 2.

De parkeringspladser der ligger på det stykke vejareal, som overdrages til VUC, indeholder i dag 26 betalingsparkeringspladser. Som følge heraf mister Odense Kommune ca. 0,25 mio. kr. årligt i tabt indtjening fra betalingsparkeringen.

## **Lovhjemmel**

Efter Vejlovens § 15 kan kommunalbestyrelsen kan bestemme hvilke offentlige veje der skal nedlægges. Nedlæggelsen af en offentlig vej følger proceduren i Vejlovens §§ 124 - 128.

## **Økonomi**

Betalingsparkeringspladserne på Kottesgade har en årlig indtjening på ca. 0,25 mio. kr.

Ved nedlæggelse af det offentlige vejareal, samt betalingsparkeringspladserne, reduceres Odense kommune indtægter på betalingsparkerings med ca. 0,25 mio. kr. årligt.

# Punkt 9: Omdannelse af Londongade, Odense C, til offentlig vej og indførelse af betalingsparkering

05.01.04-P19-1-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler opklassificering af Londongade, Odense C. fra privat fælles vej til offentlig vej og indførelse af betalingsparkering.

Området ved Odense Havn er i dag udfordret af manglende parkeringsmuligheder. En indførelse af betalingsparkering på Londongade, kan bidrage til bedre parkeringsmuligheder og sikre større udskiftning i de parkerede biler. På denne måde undgås langtidsparkering/pendlerparkering i området.

Det er derfor forvaltningens anbefaling, at Londongade opklassificeres til offentlig vej. Odense Kommune vil dermed fremadrettet kunne overtage ansvar for drift og vedligeholdelse, i lighed med kommunens øvrige veje. Dertil vil kommune indføre betalingsparkering på området.

Med sagen skal By- og Kulturudvalget indstille, at byrådet godkender omdannelse af Londongade til offentlig vej og indførelse af betalingsparkering.

## Effekt

### Byudvikling med kvalitet

Opklassificeringen af Londongade vil forbedre vejens indretning, og skabe bedre parkeringsmuligheder for byen borgere. Med lettere adgang til parkeringspladser bliver dette lettere for borgerne at gøre brug af både byrummene og områdets kulturelle tilbud.

## Indstilling

**By- og kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at den private fællesvej Londongade omdannes til offentlig vej, og der indføres betalingsparkering.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Rammesætning

Londongade, Odense C. er i dag en privat fællesvej i byzone. Det betyder, at Odense Kommune er Vejmyndighed og skal give tilladelse til eventuelle ændringer. Der er imidlertid de tilstødende grundejere, der har ansvaret for vedligeholdelse af vejen, snerydning mv.

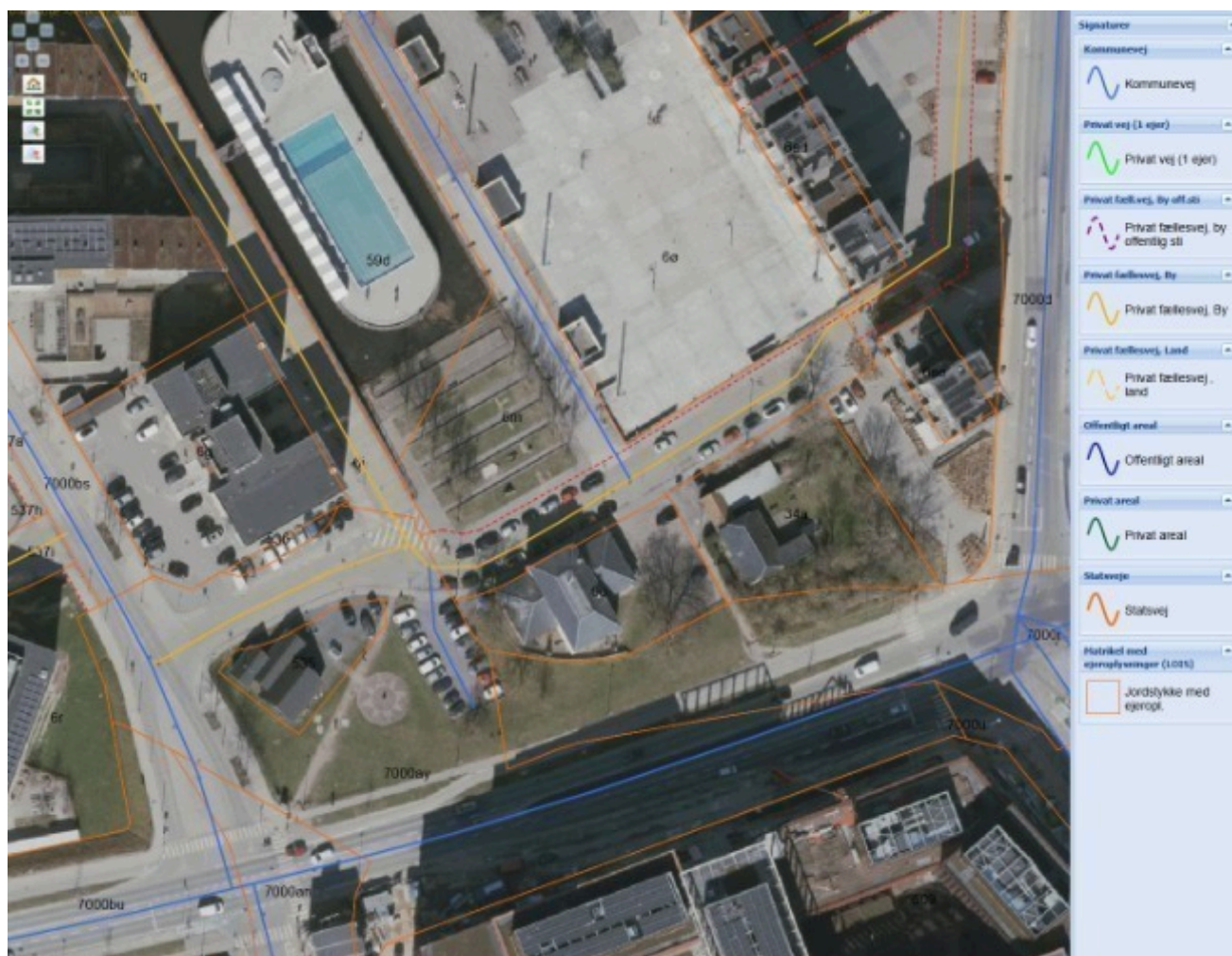
### Fra privat fællesvej til offentlig vej

By- og Kulturforvaltningen ønsker at opkvalificere vejen, så den får status af en offentlig vej. Hermed kan vejen administreres efter reglerne i Vejloven. Vejen betjener området på Odense Havn og bliver anvendt bl.a. af områdets borgere, besøgende til Havnebadet og andre af havneområderne mv. Det er forvaltningens vurdering, at Londongade blive benyttet og har betydning for den generelle færdsel. På denne måde, opfylder vejen kriterierne for at være en offentlig vej.

*Kort over vejstatus og matrikelgrænser*



Luffotos kort af området



## **Etablering af betalingsparkering**

Londongade indeholder i dag parkeringspladser, som By- og Kulturforvaltningen ønsker at omdanne til betalingsparkering. På denne måde vil besøgende i området få lettere ved at finde en parkeringsplads sammenlignet med i dag. Betalingsparkering vil ligeledes bidrage til en større udskiftning i parkeringen, hvorved langtids-/pendlerparkering i området forbygges.

Forvaltningen anslår en årlig indtjening på ca. 0,4 mio. kr. ved indførelsen af betalingsparkering.

### *Områdets nuværende parkeringssituation*

## **Nyt byrum og nedlæggelse af betalingsparkering i Kottesgade, Odense C**

På mødet den 26. november 2025 præsenteres udvalget for en sag vedrørende omdannelse af Kottesgade og etablering af et nyt byrum. Sagen anbefaler nedlæggelse af en række nuværende betalingsparkeringspladser, for at kunne realisering det nye byrum. Konsekvensen vil blive færre offentlige parkeringspladser i området. Det betyder, at borgere vil få vanskeligere ved at finde en parkeringsplads, når de besøger området for bl.a. aktiviteter, kulturtilbud mv.

## **Begrænsede parkeringsforhold**

Området omkring Odense Havn, Lerchesgade, Kottesgade mv. er generelt udfordret af manglende muligheder for at parkere.

Indførelse af betalingsparkering på Londongade, kan bidrage til at afhjælpe de udfordrede parkeringsforhold. Betalingsparkering kan resultere i, at der mindre grad er langtids- og pendlerparkering i området. Der vil ligeledes komme en mere naturlig rotation og udskiftning i de parkerede biler. Dette vil i sidste ende gøre det lettere at finde en parkeringsplads.

## **Konsekvensen ved fastholdelse af Londongade som privat fællesvej**

Det er imidlertid muligt at fastholde Londongade som privat fællesvej. Konsekvensen vil være, at drift og vedligeholdelse af vejarealet forsat skal varetages af grundejerne/vedligeholdelsesforpligtede.

Med dette scenarie vil Odense Kommune derfor ikke kunne råde over og indrette vejen, efter de gældende regler for kommunens øvrige offentlige veje. Det betyder blandt andet, at kommunen ikke kan indrette vejen med betalingsparkering og derigennem bidrage til bedre parkeringsforhold i området.

## **Lovhjemmel**

Ifølge Vejloven § 15 og Privatvejsloven § 58 bør kommunalbestyrelsen opklassificere en privat fællesvej til offentlig vej, hvis vejen har en væsentlig betydning for den almene færdsel.

## **Økonomi**

Sagen medfører en forventet merindtægt på 0,4 mio. kr. årligt fremover, som følge af indførelse af betalingsparkering i Londongade.

Opklassificeringen af Londongade til offentlig vej, medfører en årlig afledt drift på 22.509 kr. dette afholdes inden for den forventede indtægt på betalingsparkering.

# Punkt 10: Overtagelse af sti ved Killerup Rende, Odense M og S

05.01.00-A00-2-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler stien langs Killerup Rende i Odense M og S.

Det er By- og Kulturforvaltningens anbefaling, at stien overtages af Odense Kommune, og optages som offentlig sti i kommunens vejfortegnelse. Stien er en central forbindelsessti mellem bydelene Hjallese og Neder Holluf og indgår samtidig i stinettet ved SDU, Odense M.

Stien ejes i dag af Region Syddanmark (som en del af matriklen for Nyt OUH). Det er er således ikke en offentlig sti, som Odense Kommune kan kræve opretholdt.

Det er By- og Kulturforvaltningens anbefaling, at stien udmatrikuleres som vejmatrikel og optages som offentlig sti i kommunens vejfortegnelse. På den måde vil kommunen kunne sikre offentlighedens fremkommelighed på stien. Med optagelse af stien i vejfortegnelsen vil Odense Kommune påtage sig ansvaret for driften.

Det er aftalt med Region Syddanmark, at stien kan overdrages til Odense Kommune for kr. 0 og overdragelsen kan ske umiddelbart efter politisk behandling hos begge parter. Ved overdragelsen vil der være en indledende udgift på ca. 100.000 kr. til omkobling af belysningsstrøm samt udbedring af asfalten. Derefter er den årlige afledte drift beregnet til ca. 110.000 kr. Begge beløb afholdes inden for eksisterende driftsøkonomi i forvaltningen.

Med denne sag skal udvalget indstille til byrådet, at Odense Kommune overtager stien langs Killerup Rende.

## Effekt

### En klima- og miljøvenlig storby

Odense har en ambition om at blive en klima- og miljøvenlig storby, hvor grøn mobilitet prioriteres højt. Cykelstien spiller en central rolle i det sammenhængende cykelstinet i Odense S/SØ - og er dermed med til at styrke bæredygtig transport i byen. Fremover vil cykelstien kunne bruges som transportvej til to af byens største arbejdspladser; SDU og det nye OUH, hvilket gør stien endnu vigtigere for byens grønne mobilitet.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at ejerskab og drift af stien overgår til Odense Kommune, hvorefter stien kan optages som offentlig sti i vejfortegnelsen.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

Der løber i dag en sti langs Killerup Rende, der forbinder bydelene Hjallese og Neder Holluf. Stien fungerer som en vigtig adgangsvej for områdets store institution SDU, og vil fremover også være central for Nyt OUH. Derudover bliver stien brugt af offentligheden til rekreative formål.

Stien er oprindelig anlagt og ejet af SDU. I forbindelse med salget af arealer til Nyt OUH blev ejerskabet overdraget til Region Syddanmark, der nu varetager driften.

Stien er ca. 1,5 km lang, asfalteret og med nyere belysning. I begge ender bliver stien tilsluttet offentlige stier, hvilket sikrer god forbindelse til det omkringliggende stisystem.

*Kort over stiens forløb: Syd for stien ligger Nyt OUH og ca. midt på stiforløbet går stien igennem det nye Sundhedsvidenskabelige Fakultet, SDU.*



*Kort over stiens sammenhæng til det øvrige stinet: Stien kobler mod vest på stisystem ved Munkebjergvej og videre ud til Hjallesø, og mod øst kobler stien på stisystem ved Neder Holluf.*



Stien benyttes i vid udstrækning af offentligheden, både som cykelforbindelse til SDU og som rekreativ rute.

Forvaltningen anbefaler, at stien bliver udmatrikuleret som vejmatrikel, og registreres som offentlig sti, så offentlighedens færdselsret sikres. I følge vejloven er det påkrævet, at kommunen udmatrikulerer alle offentlige veje og stier. Ved at lade stien overgå til offentlig status, og indføre den i vejfortegnelsen, garanterer Odense Kommune offentlighedens fremtidige adgang. Bibeholdes stien derimod som en privat ejet sti, ejet af Region Syddanmark, er der en risiko for, at regionen på sigt kan begrænse adgangen og nedlægge stien.

## **Økonomi**

Med overtagelse af stien vil der være en engangsudgift på ca. 100.000 kr. til omkobling af belyningsstrømmen samt udbedring af stiens asfaltering. Derudover vil der være udgifter til landinspektør samt tinglysning af udmatrikuleringen.

Efterfølgende vil den årlige drift og vedligehold beløbe sig til 110.000 kr.

Udgifter i forbindelse med overtagelse og drift af stien afholdes inden for By- og Kulturudvalgets ramme, under budgettet til Park og Vej. Fra årsskiftet overgår driftsområdet til Klima- og Miljøforvaltningen som led i den nye forvaltningsstruktur i Odense Kommune.

Derudover har sagen ikke konsekvenser for Odense Kommune.

# Punkt 11: Ommærkning af fælleslokale til ungdomsbolig i afd. 106, Gartnerbyen, Odense V

03.02.00-P19-2-25

## Sagsresumé

Denne sag handler om Fyns Almennyttige Boligselskabs ansøgning om tilladelse til, at ommærke fælleslokale i afdeling 106, Gartnerbyen, Odense V, til en ungdomsbolig.

Fælleslokalet er indrettet og udformet som de øvrige ungdomsboliger i afdelingen. Omdannelsen vil derfor ikke kræve fysiske ændringer med udgifter for afdelingen.

Ommærkningen til ungdomsbolig skal i henhold til Almenboliglovens §28 godkendes af kommunalbestyrelsen. I kompetencefordelingsplanen fra den 14. december 2022 har byrådet meddelt By- og Kulturudvalget kompetence til administrativt at godkende væsentlige bygningsmæssige forandringer. Omdannelsen til en ungdomsbolig vil imidlertid forpligte Odense Kommune til at indbetale ungdomsboligbidrag, som vil udgøre i alt 2.107 kr. årligt, jf. økonomiafsnittet.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at omdannelsen/ommærkningen af fælleslokalet til ungdomsbolig i afd. 106, Gartnerbyen, Odense V godkendes.

## Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender Fyns Almennyttige Boligselskabs ansøgning om ommærkning af fælleslokale til ungdomsbolig i afd. 106, Gartnerbyen, Odense V. Godkendelsen vil medføre, at Odense Kommune skal indbetale ungdomsboligbidrag.

## Beslutning

### By- og Kulturudvalget

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A) og Claus Skjoldborg (A) stemmer i mod og anbefaler ikke indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben (Ø) undlader at stemme.

Indstillingen godkendes således ikke, og sagen stopper i By- og Kulturudvalget.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

Fyns Almennyttige Boligselskab har ansøgt Odense Kommune om tilladelse til at omdanne det nuværende fælleslokale i afdeling 106, Gartnerbyen, Odense V, til en ekstra ungdomsbolig.

Baggrunden for ansøgningen er, at fælleslokalet gennem længere tid har været brugt i begrænset omfang. Dertil har der gentagne gange været problemer med bl.a. støj og manglende oprydning efter brug.

Afdelingsbestyrelsen har derfor henvendt sig til administrationen med et forslag om at ommærke lokalet til ungdomsbolig.

De eksisterende 49 ungdomsboliger i Gartnerbyen er meget eftertragtede. Boligselskabet vurderer derfor, at der også vil være stor interesse for den ekstra bolig.

Ommærkningen har været behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde den 19. juni 2025, hvor forslaget blev enstemmigt vedtaget. Derudover blev det godkendt på organisationsbestyrelsens ordinære møde den 4. september 2025.

Fælleslokalet er allerede indrettet efter samme modul som de øvrige ungdomsboliger. Dette betyder, at omdannelsen ikke kræver fysiske ændringer, og derfor ikke vil medføre ekstra udgifter for boligorganisationen.

## **Økonomi**

En ommærkning vil udløse ungdomsboligbidrag, som er en statslig tilskudsordning, der hjælper med at støtte driften af almene ungdomsboliger. Udbetaling Danmark administrerer ordningen, og sender opkrævning til kommunen, hvor Odense Kommune skal afholde 20% af udgiften på 215 kr. pr. m<sup>2</sup> (49 m<sup>2</sup>) eller i alt 2.107 kr. årligt. Bidraget reguleres en gang årligt pr. 1. januar i de første 20 år med stigning i nettoprisindekset, og herefter med 75% af stigning i det nævnte indeks, jf. almenboliglovens §137.

Udgiften afholdes indenfor By- og Kulturforvaltningens eksisterende ramme for driftsstøtte til almene boliger.

# Punkt 12: Prisfastsættelse af bolig- og erhvervsjord 2026

82.00.00-000-73-25

## Sagsresumé

By- og Kulturforvaltningen fremlægger i lighed med tidligere år forslag til salgspriser for bolig- og erhvervsjord gældende for 2026.

Samtidig informeres om status for byggemodnede, salgsklare arealer.

## Effekt

**En storby i vækst**

Det differentierede udbud af bolig- og erhvervsjord i Odense kommune understøtter, at flere borgere bosætter sig i kommunen.

## Indstilling

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

1. Salgspriser på bolig- og erhvervsjord gældende for 2026 fastsættes som foreslået i sagsfremstillingen.
2. Parcelhusgrundene udbydes til salg med vilkår om maks. en grund pr. køber ved det offentlige udbud.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Boligjord

Odense kommune har salgsklare parcelhusgrunde i Agedrup og i Bellinge Fælled.

Parcelhusgrundene foreslås prisfastsat uændret.

Herudover er der salgsklare storparceller i Bellinge Fælled.

### Agedrup: Markhaven

Odense kommune har byggemodnet 102 parcelhusgrunde i Markhaven. Der er aktuelt solgt 54 ud af de 102 grunde, heraf 13 i 2025.

Der er indgået samarbejde med en ejendomsmægler, så parcelhusgrundene i Markhaven nu vises på boligsiden.dk

### Bellinge Fælled etape 4:

#### Parcelhusgrunde

Odense kommune har byggemodnet 83 parcelhusgrunde i Bellinge Fælled etape 4, heraf 11 store parcelhusgrunde på mellem 1.202 m<sup>2</sup> og 1.442 m<sup>2</sup>.

Der er aktuelt solgt 77 ud af de 83 parcelhusgrunde, heraf 52 i 2025

Der er solgt 7 af de store grunde.

#### Storparceller i Bellinge Fælled etape 4:

Storparcellerne foreslås prisfastsat uændret.

Der er i perioden ikke solgt storparceller.

#### Kommende udbud af boligjord i Skt. Klemens - etape 1:

Byrådet godkendte den 25. oktober 2023 byggemodningen af boligområdet i Skt. Klemens.

Området på ca. 43 ha. er udlagt til ca. 500 boliger. Heraf er ca. 96 planlagt til parcelhusgrunde.

Illustration af den nye udstykning i Skt. Klemens



#### Parcelhusgrunde

Området udbydes til salg i etaper. Det forventes, at etape 1 kan udbydes til salg ultimo 2026.

Grundstørrelserne i etape 1 varierer fra ca. 479 m<sup>2</sup> til ca. 842 m<sup>2</sup>.

- Parcelhusgrunde med grundstørrelser mellem ca. 479 m<sup>2</sup> og 650 m<sup>2</sup> foreslås prisfastsat til mindstepriser på mellem 900.000 kr. til 950.000 kr. inkl. moms.
- Parcelhusgrunde med grundstørrelser mellem ca. 651 m<sup>2</sup> og ca. 842 m<sup>2</sup> foreslås prisfastsat til mindstepriser mellem 950.000 kr. til 1.200.000 kr. inkl. moms.

Salget vil ske til højstbydende blandt de indkommende tilbud. De grunde, som ikke bliver solgt ved udbudsfristens udløb, vil efterfølgende blive solgt til de fastsatte mindstepriser efter "først til mølle" princippet.

Illustration af etape 1 som udbydes ultimo 2026



For at fremme variationen af husenes udformning i parcelhusudstykningserne og give den enkelte køber valgfrihed ift. hvem der skal opføre huset, vil der i udbudsmaterialet blive indsat vilkår om maks. én byggegrund pr. køber. Dette vilkår er alene gældende i forbindelse med det offentlige udbud.

#### Servicearealer:

Skema for servicearealer

Servicearealer	Areal	Mindstepris pr. etage- m <sup>2</sup> grundareal (Ekskl. moms)
Blækhaten. butiksbareal	2.877 m <sup>2</sup>	685 kr.
Seden Syd, butiksbareal	3.800 m <sup>2</sup>	240 kr.
Kirkendrup	8.500 m <sup>2</sup>	210 kr.
Villestofte, butiksbareal	16.000 m <sup>2</sup>	240 kr.
Fraugde	14.000 m <sup>2</sup>	210 kr.
Blangstedgård	1.400 etage bebyggelse	2500 kr. pr. etagemeter
Væbnerhatten	3.600 m <sup>2</sup>	240 kr.

Der er desuden et areal i Bellinge Fælled (BS) som kan benyttes både som boligareal og serviceareal.

Servicearealerne foreslås prisfastsat uændret.

**Erhvervsarealer:**

Skema for erhvervsarealer

<b>Erhvervsarealer</b>	<b>Areal</b>	<b>Mindstepris pr. m<sup>2</sup> grundareal (ekskl. moms)</b>
Teknikvej	Ca. 0.6 ha	150 kr.
Seden Nord	Ca. 0,8 ha	150 kr.
Energivej	Ca. 4,2 ha	180 - 190 kr.
Tietgenbyen Nord	ca. 10,7 ha	200 - 320 kr.

Erhvervsarealerne foreslås prisfastsat uændret.

## **Økonomi**

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Odense kommune, da sagen alene omhandler prisfastsættelse af de enkelte arealer/områder.

Budgetrammen fra de konjunkturfølsomme anlægsområder er i overslagsårene placeret under Økonomiudvalget og frigives årligt til By- og Kulturudvalget i forbindelse med budgetvedtagelserne med udgangspunkt i produktionsplan gældende for kommende budgetår.

Produktionsplanen justeres årligt af By- og Kulturforvaltningen i forbindelse med den indledende del af budgetprocessen.

## **Bilag**

Ledige servicearealer 2026

Ledige erhvervsarealer 2026

Ledige parcelhusgrunde 2026

## Punkt 13: Erhvervsområde Odense Øst

82.00.00-000-149-25

### Sagsresumé

Denne sag handler om udarbejdelsen af et skitseprojekt for en ny ca. 5 km lang hovedvej gennem det kommende erhvervsområde i Odense Øst.

Skitseprojektet skal sikre koordinering med øvrige interesser, give overblik over vigtige opmærksomhedspunkter, anslå anlægsudgifterne og danne grundlag for en tidsplan, der fastlægger udbygningstakten af erhvervsområdet.

Udgiften på 1,5 mio. kr. finansieres via byggemodningsbudgettet under de konjunkturfølsomme anlægsområder i By- og Kulturudvalget.

### Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

### Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller til udvalget, at byrådet godkender oprettelse og frigivelse af anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. i 2026 til udarbejdelse af skitseprojekt af ny intern vejforbindelse i det fremtidige erhvervsområde i Odense Øst. Bevillingen finansieres af jordforsyningsrammen under By- og Kulturudvalget.

### Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med det kommende nye store erhvervsområde i Odense Øst, som er udlagt i kommuneplanen, er der behov for en hovedvej igennem området. Den nye hovedvej er ca. 5 km. lang.

Der skal udarbejdes et skitseprojekt af den nye hovedvej for at sikre koordinering med de øvrige interesser i området. Samtidig vil skitseprojektet give et overblik over vigtige opmærksomhedspunkter, og hvad den nye vejforbindelse koster. Derudover kan der på baggrund af skitseprojektet fastlægges en tidsplan for anlæg af vejen, som danner baggrund for den mulige udbygningstakt af erhvervsområdet.

Prisen for skitseprojektet anslås at være 1,5 mio. kr., der afholdes byggemodningsbudgettet under de konjunkturfølsomme anlægsområder under By- og Kulturudvalget.

### Økonomi

Anlægsbevillingen til finansiering af skitseprojektet i forbindelse med stamvejen i Odense Øst afholdes af byggemodningsbudgettet under jordforsyningsrammen, som vist i nedenstående tabel.

	Udvalg	2026	Total
Anlægsbevilling: Skitseprojekt stamvej Odense Øst	BKU	1.500.000	1.500.000
Finansiering - byggemodning under jordforsyningsbudgettet	BKU	-1.500.000	-1.500.000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Denne sag har ikke øvrige økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## **Punkt 14: Lukket: Velfærdens Fundament - De ældste odenseanere - Opførelse af nyt plejehjem**

00.16.00-P20-2-24

## **Punkt 15: Lukket: Salg af erhvervsarealer i almen afdeling.**

03.02.00-P19-3-25

## **Punkt 16: Lukket: Indgåelse af eksternt lejemål, Odense C**

00.00.00-A00-77-25

## **Punkt 17: Lukket: Køb af areal i Bellinge, Odense SV**

82.00.00-000-58-25

## **Punkt 18: Lukket: Køb af ejendomme i Odense NØ**

82.00.00-000-139-25

## **Punkt 19: Lukket: Boligorganisations køb af ejendom.**

03.02.00-P19-4-25

# Punkt 20: B-sag: Udmøntning af budget 2026-29

00.30.10-A00-1-25

## Sagsresumé

Byrådet vedtog den 8. oktober 2025 Odense Kommunes Budget 2026-29. Denne sag handler om udmøntning af By- og Kulturudvalgets del af budgettet.

Der er flere tiltag i forbindelse med budget 2026 med betydning for By- og Kulturudvalget, og de vil blive gennemgået i denne sag. Det drejer sig om følgende:

1. Nye drifts- og anlægstiltag.
2. Nye tiltag uden tilhørende bevilling i By- og Kulturudvalget.
3. By- og Kulturudvalgets andel af effektiviserings- og omprioriteringsstrategien (besluttet af By- og Kulturudvalget den 4. juni 2025).
4. Fremtidens administration.
5. Regelforenkling som følge af afbureaukratisering.

Punkt 1 til 3 er til udvalgets orientering. For så vidt angår punkt 4 og 5 skal udvalget tage stillingen til udmøntningen af dem.

For at give et indblik i forudsætningerne for udmøntningen af budget 2026, så gives afslutningsvis i dagsordenen en oversigt over de på nuværende tidspunkt kendte udfordringer, som udvalget ser ind i 2026. Det drejer sig primært om stigende priser på affaldshåndtering og prisstigninger på fjernvarme. Det er prisstigninger, som ligger væsentligt ud over den almindelige prisudvikling.

## Effekt

Udmøntningen af Fremtidens Administration og regelforenkling forventes ikke at have effekt på Odense målene.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender:

1. Udmøntning af Fremtidens Administration som beskrevet i sagsfremstillingen.
2. Udmøntning af Regelforenkling som beskrevet i sagsfremstillingen.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Nye drifts- og anlægs tiltag

By- og Kulturudvalget har fået 11 nye anlægsbevillinger for i alt 277,1 mio. kr. Hertil kommer to bevillinger som i første omgang bevillingsmæssigt placeret under Økonomiudvalget, men vil skulle udføres af By- og Kulturudvalget.

Oversigt over nye anlægsbevillinger til By- og Kulturudvalget.

Anlæg (1.000 kr.)	2025	2026	2027	2028	2029	I alt
-------------------	------	------	------	------	------	-------

Velfærd med retning

Bedre overgang fra børnehave til folkeskole - anlægspulje til børnehuse fase I		3.000	27.000	40.000		70.000
Det gode børneliv i Odenses dagtilbud med innovativ tilgang til legepladser		10.000	12.000	12.000	6.000	40.000
Alle børn har brug for et hjem - Nyt børnehjem i Od	21.800	-16.800				5.000
Etablering af pladser til akut opståede behov på voksenområdet		4.500	17.300			21.800
En by i bevægelse: Udvikling og Vækst						
Fritidsfaciliteter til gavn for fællesskaber (haller)		5.000	35.000	35.000	25.000	100.000
Fremtidens Bymidte i Kongensgade: Fra test til permanentliggørelse		2.000	8.000	5.000		15.000
Albani Torv og sidste etape af TBT-projektet		500	5.200	3.000		8.700
Byens arkiver		4.000	3.760			7.760
Handicaptoulet i centrum		500	1.200			1.700
Kunstgræsbane TPI		2.100				2.100
En grønnere by						
Mere skov og natur i Odense		1.500	3.500			5.000
I alt	21.800	16.300	112.960	95.000	31.000	277.060
Økonomiudvalget: Arbejds miljøforbedringer og håndtering af påbud		10.000	15.000	10.000		35.000
Økonomiudvalget: Jordkøb: Investering i erhvervsjord				50.000	50.000	100.000
I alt	21.800	26.300	127.960	155.000	81.000	412.060

#### Velfærd med retning

Indenfor temaet "Velfærd med retning" har By og Kulturudvalget fået en bevilling på sammenlagt 70 mio. kr. i årene 2026–2028 til udbygning af børnehavekapaciteten. Ligeledes til børneområdet er givet en bevilling på 40 mio. kr. i 2026–2029 til inkluderende og innovative legepladser. Ydermere har By- og Kulturudvalget fået en ekstra bevilling på netto 5 mio. kr. til nyt børnehjem i Odense. Indenfor "Velfærd med retning" har udvalget også fået 21,8 mio. kr. til midlertidige specialiserede pladser.

En by i bevægelse: Udvikling og vækst

Til "En by i bevægelse: Udvikling og vækst" er givet 6 bevillinger. Den største er på 100 mio. kr. i perioden 2026–2029 og til opførelse af 3–4 nye haller (bl.a. i Højby og Tarup-Paarup). Der er også givet 15 mio. kr. til at gøre testtiltag og klimatilpasning i Kongensgade permanente, samt 8,7 mio. kr. til Albani Torv og sidste etape af TBT-projektet.

De tre sidste bevillinger vedrører forbedring af opbevaringsforhold på Byens arkiver, Kunstgræsbane ved Tarup-Paarup Idrætsforening samt et handicap toilet til centrum. Sidstnævnte overgår til Klima og Miljøforvaltningen som en konsekvens af den nye forvaltningsstruktur.

#### Mere skov og natur i Odense

Sluttelig har udvalget fået en bevilling til mere skov og natur i Odense Kommune. Bevillingen er på 5,0 mio. kr. og under temaet "En grønnere by".

#### Øvrige relevante anlægsbevillinger

Til budgetforliget er der også givet en bevilling på i alt 35 mio. kr. til arbejdsmiljøforbedringer og håndtering af påbud. Sidstnævnte er i første omgang bevillingsmæssigt placeret under Økonomiudvalget, men vil ved udmøntning skulle overføres til By- og Kulturudvalget.

Desuden er der afsat 100,0 mio. kr. i 2028-2029 til yderligere investering i erhvervsjord på det konjunkturfølsomme anlægsområde. Midlerne er i første omgang afsat under Økonomiudvalget, men frigives på sigt til By- og Kulturudvalget. Beløbet finansieres via særlig låneadgang, som kun gælder for jordkøb mhp. videre salg.

#### Oversigt over nye driftsbevillinger til By- og Kulturudvalget.

Drift (1.000 kr.)	2026	2027	2028	2029	I alt
Velfærd med retning					0
Trivselsindsats på ungdomsudd. med Momentum	250	250	250	250	1.000
Fortsat indsats for at bekæmpe socialt bedrageri	380	1.115	1.115	1.115	3.725
Forstærket kolonihaveindsats	3.000	3.000	3.000		9.000
Demografi: By- og Kulturudvalget	491	637	783	1.079	2.990
En by i bevægelse: Udvikling og Vækst					0
Danmarks bedste iværksætterhub, BKU	2.000	2.000	2.000	2.000	8.000
Torsdagskoncerter i Kongens Have	800	800	800	800	3.200
Sundheds- og trivselspulje i samarbejde med SIKO	1.500				1.500
Kultur på indre havn	1.000				1.000
I alt	9.421	7.802	7.948	5.244	30.415

By- og Kulturudvalget har med budget 2026 også fået 8 driftsbevillinger.

#### Velfærd med retning

Under overskriften "Velfærd med retning" er den første bevilling på 0,3 mio. kr. årligt til en trivselsindsats på ungdomsuddannelser med Teater Momentum. Midlerne gives til Teater Momentum, som i samarbejde med Headspace og ungdomsuddannelser skal løfte den generelle trivsel og mentale sundhed blandt unge.

Den næste bevilling på 0,4 mio. kr. i 2026 og stigende til 1,1 mio. kr. årligt fra 2027 er til den fortsatte indsats mod socialt bedrageri og udsatte boligområder. Indsatsen er forankret i Borgerservice og har hidtil været midlertidigt finansieret med udløb medio 2026. Med budget 2026 gøres indsatsen permanent.

Med budget 2026 gives desuden 3,0 mio. kr. årligt i 2026-2028 til en forstærket kolonihaveindsats. Indsatsen har til formål at modvirke ulovlig beboelse, kriminalitet og skatteunddragelse i kolonihaver. Der nedsættes en tværgående styregruppe, idet opgaven kræver involvering af Byggesag, BBR, Borgerservice, Administrationscenteret og Politik og Strategi.

Til budget 2026 øges udvalgets budget med samlet set 3,0 mio. kr. i perioden 2026-2029, Det er en følge af Odense Kommunes demografimodel og skal sikre, at udvalgenes budgetter øges i takt med, at der kommer flere odenseanere. I By- og Kulturforvaltningen tilfalder midlerne Mobil i Odense, da udgifterne til specialkørsel mv. er afhængig af antallet af borgere.

**En by i bevægelse: Udvikling og vækst**

Under overskriften "En by i bevægelse: Udvikling og vækst" er der givet 4 bevillinger til udvalget.

Der afsættes 2,0 mio. kr. årligt fra 2026 og frem til drift og videreudvikling af Odenses iværksætterindsatser. Indsatsen hører til under Erhverv under Byudvikling.

Desuden gives en bevilling til torsdagskoncerter. De seneste år har torsdagskoncerterne været afviklet på Amfiscenen. Forligspartierne ønsker at flytte torsdagskoncerterne tilbage til Kongens Have og har derfor afsat 0,8 mio. kr. årligt fra 2026 og frem. Bevillingen og opgaven forankres i Kulturmaskinen.

Der afsættes i 2026 en Sundheds- og trivselspulje på 1,5 mio. kr. I samarbejde med SIKO skal arbejdet med kompetenceudvikling af ledere og frivillige i klubber og foreninger fortsætte. Indsatsen er forankret i Fritid under Kultur og Fritid.

Den sidste bevilling på 1,0 mio. kr. i 2026 er til Kultur på Indre Havn. Formålet er at skabe liv og interesse for havneområdet. Midlerne skal gå til events og kulturaktiviteter, evt. i samarbejde med Nordatlantisk Hus.

#### **Øvrige tiltag uden bevilling eller hvor bevillinger ligger i et andet udvalg**

I forbindelse med budgetforliget iværksættes også en række nye tiltag uden bevillinger samt en række tiltag, hvor bevillingen ligger i anden forvaltning, men hvor By- og Kulturudvalget skal inddrages. Disse tiltag er oplyst nedenfor.

- Udarbejde en skolekapacitets analyse i samarbejde med Børn- og Ungeforvaltningen. Analysen skal forelægges i forbindelse med budgetbidrag til Budget 2027.
- Model for foreningspas til seniorer: Ældre- og Handicapforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Beskæftigelses- og Socialforvaltningen skal forberede en model inden årsskiftet, der betyder, at foreningspasset til seniorer kan implementeres fra 2026.
- Der udarbejdes en analyse af behov for yderligere udvidelse af idrætsfaciliteter f.eks. i Dalum / Sanderum. Analysen skal aktivt inddrage lokale aktører – herunder foreninger, borgere og relevante institutioner.
- Afdækning af klimatilpasning i Kongensgade: Afdækning af muligheder skal ske i samarbejde med Vandcenter Syd og foretages af By- og Kulturudvalget i 1. halvår af 2026.
- Udvikling af Vikingernes Odense: Under Økonomiudvalget er afsat en anlægspulje på 10,0 mio. kr. Projektet løftes i tæt samarbejde mellem Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og eksterne nøglepartnere.
- By- og Kulturudvalget skal afsøge muligheden for at skabe en inspirerende oase med aktiviteter og legemuligheder for børn ved den nye endestation for letbanens etape 2 i Seden.

#### **Effektiviserings- og omprioriteringsstrategien som besluttet af By- og Kulturudvalget den 4. juni 2025**

Budget 2026 indeholder også effektiviseringer og omprioriteringer besluttet i de enkelte udvalg. By- og Kulturudvalget besluttede den 4. juni 2025 at effektivisere og omprioritere for 7,1 mio. kr.

Forslagene er oplyst i nedenstående tabel og implementeringen er i gang.

Oversigt over vedtagne effektiviserings- og omprioriteringstiltag i By- og Kulturudvalget.

Nr.	Effektiviserings- og omprioriteringstiltag (1.000. kr.)	2026	2027-30
1.1	Mindreforbrug tilskud under fritidsområdet - herunder lokaletilskud	-4.000	-4.000

1.2	Ledelsesspænd	-500	-1.200
1.3	Mindreforbrug Mobil i Odense	-1.000	-1.000
1.4	Tilbageholdenhed/afventer	-1.600	-900
	I alt	-7.100	-7.100

Udmøntning af forslag 1.1 og 1.4 er udmøntet, idet der er tale om strukturelle mindreforbrug, som ikke forudsætter yderligere tiltag.

Udmøntning af halvdelen af Ledelsesspænd (punkt 1.2) sker på Fritidsområdet. Den resterende del udmøntes på Park og Vej, som overgår til Klima- og miljøudvalget fra 2026. Ligeledes er også overdraget en andel af det sidste forslag om tilbageholdenhed (punkt 1.4) til Klima- og Miljøudvalget. Der flyttes 0,4 mio. kr. i 2026 og 0,2 mio. kr. i 2027 og frem - svarende til den andel af budgettet som overgår til Klima- og Miljøudvalget.

#### **Fremtidens administration**

Fremtidens administration blev behandlet i Økonomiudvalget den 25. juni 2025, og blev endelig godkendt som en del af budget 2026 med budgetvedtagelsen i byrådet den 8. oktober 2025.

By- og Kulturudvalgets andel er 1,4 mio. kr. i 2026 stigende til 1,9 mio. kr. i 2027 og frem.

Oversigt over tiltag som følge af Fremtidens Administration.

#### **Fremtidens administration (1.000 kr.) 2026 2027 ->**

Anderledes tilgang trivsel	333	333
Copilot	869	1.304
E-handel	57	57
Digital løsning hovedpostkasse	7	7
Bruger og rettighedsstyring	125	200
I alt	1.391	1.900

Forvaltningen foreslår, at de 0,3 mio. kr. vedrørende en anderledes tilgang til trivsel udmøntes ved en reduktion af alle områders lønbudget, fordelt efter andel af det samlede lønbudget.

For så vidt angår effektiviseringen som følge af udrulning af Copilot, så er forvaltningen i gang med at analysere effekten af copilot. Når denne foreligger i 1. halvdel af 2026, vil der blive fremlagt en sag for udvalget om den konkrete udmøntning for 2026 og årene frem.

Beløbet vedrørende E-handel og Digital løsning hovedpostkassen er beløb, som vedrører forvaltningen bredt set. Forvaltningen foreslår, at det medtages i effektiviserings- og omprioriteringskravet for budget 2027.

Bruger- og rettighedsstyring for forvaltningen foregår i dag internt i Digitalisering og Data, men skal fremadrettet ske ved automatisering. Der bliver altså ingen eller meget lidt involvering af ansatte der ”brugeropretter” manuelt.

Beløbes udmøntes i Digitalisering og Data. Udmøntningen får ikke personalemæssige konsekvenser.

Det skal bemærkes at Fremtidens Administration har været i høring på medarbejdersiden i forbindelse med budgetprocessen for budget 2026.

#### **Regelforenkling**

Regelforenkling blev ligesom fremtidens administration behandlet i Økonomiudvalget den 25. juni 2025, og er en del af budget 2026.

Der er 10 forslag med effekt i By- og Kulturforvaltningen, og udgangspunktet for udmøntning er, at det sker på det relevante driftsområde.

Oversigt over regelforenklingsforslag.

	Tiltag (1.000 kr.)	2026 ->	Udmøntes i
1	Krav til modtagere af statslige midler på kulturområder skal i højere grad afspejle størrelsen på tilskud	18	Kultursekretariatet
2	Lempelse af bygningsreglementets krav til eftersyn af brandslukningsmateriel på institutioner mv.	88	Teknisk service
3	Forenklet og målrettet kontakt til virksomhederne før tilsyn (arbejdstilsynet)	18	Effektiviserings- og omprioriteringsstrategi
4	Forenkling vedr. færgetakster	18	- " -
5	Tilbagerulning af skærpede krav til kommunalbestyrelsens opfølgning på Danmarkskortet m.v.	8	- " -
6	Ensretning af regler for flerårige tilskud på kulturområdet	35	Kultursekretariatet
7	Mulighed for at foretage masseændringer på ejendomme i Bolig- og bygningsregistret (BBR)	18	BBR
8	Afskaffelse af krav om at der skal bruges ekstern autoriseret arbejdsmiljørådgiver ved undersøgelsespåbud om psykisk arbejdsmiljø	3	Effektiviserings- og omprioriteringsstrategi
9	Reducering af tilsynsfrekvens fra statslige tilsyn (legepladser)	263	Teknisk service
10	Gradueret og mere handlingsorienteret afrapportering fra Arbejdstilsynet	10	Effektiviserings- og omprioriteringsstrategi
	I alt	477	

Forslag 1 og 6 udmøntes i kultursekretariatet, eftersom det vedrører regelforenkling i administrationen af tilskud.

Forslag 2 og 9 vedrører opgaver udført i Teknisk Service og udmøntes her. For så vidt angår forslag 9 "Reduktion af tilsynsfrekvensen på legepladser", så vil forvaltningen i 1. halvdel af 2026 udarbejde en sag til konkret implementering. De nye krav til tilsynet skal nærmere afdækkes, ligesom det skal undersøges, hvordan det kan håndteres indenfor budgettet efter reduktionen på 0,3 mio. kr. Det skal i den forbindelse overvejes, om det kan samtænkes med legepladstilsyn på de offentlige parker, som ligger under Parkområdet i Klima- og Miljøforvaltningen. Budgettet til legepladstilsyn under Parkområdet bliver således også reduceret som følge af regelforenklingen.

Forslag 7 udmøntes under BBR, og de resterende beløb indgår i effektiviserings- og omprioriteringsstrategien for budget 2027.

Det skal bemærkes, at forslagene har været i høring på medarbejdersiden i forbindelse med budgetprocessen for budget 2026.

**Økonomiske udfordringer til budget 2026**

For at give udvalget et indblik i økonomien for det kommende år, oplistede her en række økonomiske udfordringer - primært foranlediget af ydre omstændigheder - som udvalget kan se ind i næste år.

1. Prisstigninger på håndtering af affald på skoler og institutioner.
2. Prisstigninger på fjernvarme skal håndteres permanent.
3. Økonomisk effekt af den nye forvaltningsstruktur.
4. Elafgift falder, men der sker tilpasning af prisfremskrivningen af budgettet.
5. Energieffektivitetsdirektivet og Bygningsdirektivet

Herudover skal udvalget som altid finde effektivisering og omprioriteringer svarende til 6,3 mio. kr. til den obligatoriske del og 2,5 mio. kr. til den valgfrie del. Ligeledes mangler der fortsat 1,2 mio. kr. i 2026 faldende til 1,0 mio. kr. i 2027 og frem til "Vores Bygninger". Effektiviseringstiltaget "Vores Bygninger" skal frigøre midler via optimering af kommunens kvadratmeter.

Oversigt over økonomiske udfordringer til budget 2026 i By- og Kulturudvalget.

<b>Udfordringer i mio. kr.</b>	<b>2026</b>	<b>2027-&gt;</b>
Prisstigning affaldshåndtering	-8,0	-8,0
Prisstigning fjernvarme samt parkentreprise under Teknisk Service	-1,3	-4,1
Økonomisk konsekvens af ny forvaltningsstruktur	-0,9	-0,9
El-afgift	0	0
Energieffektivitetsdirektivet og Bygningsdirektivet	?	?
I alt i mio. kr.	-10,2	-13,0

#### 1. Prisstigninger på håndtering af affald på skoler og institutioner

Odense renovation har udmeldt en forventet stigning i afregningen for håndtering af restaffald på kommunale institutioner, skoler mv. Baggrunden er, at Forsyningstilsynet i 2025 har slået fast, at kommunale institutioner skal behandles som erhverv. Det betyder, at restaffald fremover skal beregnes som husholdningspriser med et tillæg på 5 %. Genanvendelige fraktioner fortsætter ind til videre uændret.

Omkring 75 % af affaldet fra kommunale institutioner er restaffald. Det betyder, at udgiften til restaffald stiger fra ca. 5 mio. kr. til ca. 13 mio. kr. årligt. Hertil kommer de genanvendelige fraktioner på ca. 1,5 mio. kr. Samlet set forventes regningen for 2026 dermed at gå fra ca. 6,5 mio. kr. til ca. 14,5 mio. kr. Det svarer til en stigning på ca. 8 mio. kr.

Ydermere er Odense Renovation i gang med at undersøge om beregningsmodellen også skal ændres for de genanvendelige fraktioner mv. Det forventes endeligt afklaret primo 2026, og vil i givet fald betyde yderligere prisstigninger fra 2027.

Forvaltningen er i gang med at undersøge mulighederne for håndtering af merudgifterne og fremlægger en omprioriteringssag for udvalget i løbet af 2026.

#### 2. Håndtering af prisstigning på fjernvarme

Fjernvarme Fyn har meddelt prisstigninger for alle kunder fra 1/10 2024. Fjernvarme Fyn begrundede deres prisstigninger med et markant fald i indtægter fra el-salg siden 2023 samt stigende omkostninger til brændsler, afgifter og investeringer.

Finansiering af merudgifterne blev drøftet i udvalget den 26. marts 2025 og blev skønnet til 4,7 mio. kr. I samme sag blev også drøftet finansiering af merudgifterne som følge af en ny parkentreprise. I forbindelse med sagen blev fundet delvis finansiering af merudgifterne i 2026 og 2027. I 2026 mangler der fortsat at blive fundet 1,3 mio. kr. Fra 2027 mangler at blive fundet 3,7 mio. kr. til finansiering af merudgifter til fjernvarmen. Hertil kommer 0,4 mio. vedrørende den del af parkentreprisen, som ligger hos Teknisk service. Det vil sige, at der mangler finansiering af i alt 4,1 mio. kr.

Forvaltningen er i gang med at lave en businesscase på hele energiområdet, som forventes på sigt at kunne indhente merudgifterne. Sagen fremlægges for udvalget i 2026.

### 3. Den økonomiske konsekvens af omplacering af andele af budget til niveau 2 og 3 chefer til Klima- og Miljøforvaltningen

I forbindelse med den nye forvaltningsstruktur, hvor Park og Vej, Trafikplan samt Vejmyndighed flyttes til Klima- og Miljøudvalget, så flyttes der også andele af budgettet til niveau 2 og 3 chefer. Der flyttes imidlertid mere budget, end der er omplaceret chefer og dermed udgifter. Derfor mangler finansiering af 0,9 mio. kr. til de tilbageværende chefer i By- og Kulturforvaltningen.

Forvaltningen vil fremlægge en løsning for udvalget i 1. halvår 2026.

### 4. Elafgift falder, men der sker tilpasning af prisfremskrivningen af budgettet

Regeringen vil reducere elafgiften midlertidigt i 2026 og 2027, og hermed bliver de kommunale udgifter alt andet lige mindre. Dette kunne umiddelbart være med til at finansiere ovenstående merudgifter. Imidlertid vil den prisfremskrivning, som kommunerne har fået i 2026 og 2027 alt andet lige også blive mindre. Forvaltningen forventer derfor en negativ midtvejsregulering på denne type udgifter i 2026. Dermed forventes ingen løsningsmuligheder her.

### 5. Energieffektivitetsdirektivet og Bygningsdirektivet

EU's direktiver om energieffektivitet og bygningers ydeevne stiller nye krav til kommunernes bygningsmasse.

Kommunerne skal årligt energirenovere mindst 3 pct. af deres bygningsmasse frem til 2040 som en del af energieffektivitetsdirektivet. Samtidig stiller Bygningsdirektivet (EPBD) stiller skærpede krav til nye bygninger og energiforbedringer i de dårligst præsterende eksisterende bygninger.

Det kræver en stor indsats fra forvaltningens side at implementere, og det bliver en udfordring økonomisk og mandskabsmæssigt. Derfor er By- og Kulturforvaltningen i gang med at se på en ny måde at organisere energiområdet på for at imødegå udfordringerne. Forhåbningen er, at hvis det organiseres optimalt vil det også have en positiv effekt på energiforbruget og dermed på sigt kunne finansiere sig selv.

## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

# **Punkt 21: B-sag: Forslag til lokalplan nr. 2-1132 Dyrskuepladsen og kommuneplantillæg nr. 15 med tilhørende miljøvurdering til offentlig høring**

01.02.00-P16-25-25

## **Sagsresumé**

Denne sag omhandler en opdatering af plangrundlaget for anvendelse af Dyrskuepladsen.

Odense Byråd vedtog den 9. april 2025 lokalplan nr. 2-1097 Dyrskuepladsen og kommuneplantillæg nr. 76 med henblik på at fremtidssikre og modernisere pladsen.

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev miljøvurderet for blandt andet påvirkningen af flagermus.

Både lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering er påklaget til Planklagenævnet.

Forvaltningen er af sin juridiske rådgiver blevet gjort opmærksom på, at proceduren for miljøvurderingen af påvirkning af flagermus med stor sandsynlighed vil blive vurderet af Planklagenævnet til ikke at være gennemført korrekt.

Det er muligt at minimere risikoen for at blive underkendt i Planklagenævnet ved at gennemføre proceduren på ny og korrekt.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vil grundlæggende være uændrede, da forvaltningen kun har fundet anledning til at foretage mindre præciseringer.

Med denne sag skal By- og Kulturudvalget godkende, at forslag til en opdateret lokalplan og et kommuneplantillæg for Dyrskuepladsen udsendes i otte ugers offentlig høring.

## **Effekt**

### **En storby i vækst**

Flere studier peger på, at oplevelser og et attraktivt musik- og kulturliv spiller en rolle for, hvor folk vælger at bosætte sig. Et smukt, rekreativt areal, der kan anvendes til større kulturarrangementer, er med til at give byen en markant kulturel profil, og kan dermed understøtte fastholdelse og tiltrækning af borgere og virksomheder.

## **Indstilling**

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og forslag til lokalplan nr. 2-1132 med tilhørende miljørapport offentliggøres i otte uger i henhold til planlovens bestemmelser.

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## **Sagsfremstilling**

### **Baggrund**

By- og Kulturudvalget vedtog den 13. januar 2025 at vedtage lokalplan nr. 2-1079 Dyrskuepladsen og kommuneplantillæg nr. 76 med tilhørende miljørapport til offentlig høring.

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev endeligt vedtaget i Odense Byråd den 9. april 2025.

Se afgrænsningen af lokalplanområdet nedenfor (lokalplanområdet er markeret med rød streg).



I forlængelse af den endelige vedtagelse blev lokalplanen, kommuneplantillægget og miljørapporten den 7. maj 2025 påklaget til Planklagenævnet.

Klagesagerne er omfattende og komplekse, hvorfor Odense Kommune udbad sig fristforlængelse til besvarelse af klagerne.

Odense Kommune besvarede klagerne den 4. juli 2025.

Forvaltningen er af den opfattelse, at en lokalplan ikke kan regulere, hvor højt der må spilles til en koncert eller antal arrangementer. Dette sker i stedet med en forskrift.

Ved tidspunktet for udarbejdelsen af plangrundlaget var det "Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg", der kunne regulere lydstyrke og antal arrangementer. Arrangementer på Dyrskuepladsen og i Tusindårsskoven forudsatte dog ofte en del dispensationer fra forskriften.

Den 25. februar 2025 vedtog Klima- og Miljøudvalget "Forskrift for udendørs koncerter og arrangementer for Dyrskuepladsen og Tusindårsskoven" samt tilhørende miljørapport i fire ugers offentlig høring med henblik på at skabe klarere rammer for en bedre praksis og mere gennemsækelighed for både arrangører og naboer.

Den nye forskrift blev vedtaget i Klima og Miljøudvalget den 20. maj 2025. Både forskriften og miljøvurderingen af den er påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som den 9. oktober 2025 afviste at behandle klagen over vedtagelse af forskriften, mens klagenævnet ikke endnu har behandlet klagen over miljøvurderingen.

I miljøvurderingen af forskriften er vurderingen af påvirkningen af flagermus foldet væsentligt mere ud en i miljøvurderingen af planerne for Dyrskuepladsen, om end konklusionerne er enslydende. Jævnfør habitatbekendtgørelsen må man ikke udskyde sin vurdering af bilag IV-arter, som flagermus er, til et senere tidspunkt.

Odense Kommunes juridiske rådgiver vurderer, at der er en betydelig risiko for, at Planklagenævnet vil finde, at den foretagne vurdering af bilag IV-arter (flagermus) er utilstrækkelig.

Den primære årsag til den konklusion er, at miljøvurderingen af forskriften blev offentliggjort halvanden måned efter miljøvurderingen af planerne for Dyrskuepladsen. Og den væsentlig mere udførlige redegørelse for bilag IV-arter i førstnævnte miljøvurdering kan Planklagenævnet vurdere som, at Odense Kommune har udskudt sin vurdering, uagtet at konklusionerne er enslydende.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at det vil være mest hensigtsmæssigt at sende et nyt plangrundlag i fornyet offentlig høring med en miljørapport, der rummer samme detaljeringsgrad af vurdering af bilag IV-arter, som miljøvurderingen af forskriften.

I den anledning har forvaltningen desuden fundet anledning til i mindre omfang at supplere plandokumenterne og miljørapporten - primært med henblik på at sikre tydelighed.

Miljørapporten suppleres med:

- Flagermusredegørelse fra miljøvurderingen af forskriften.
- Redegørelse for, hvordan støjpåvirkningen fra Dyrskuepladsen potentielt vil kunne påvirke yngle- og rasteområder ved Tusindårsskoven.
- Der gøres grundigere rede for den nye støjforskrift, som nu er vedtaget. Redegørelse for den tidligere forskrift udgår dog ikke på grund af den verserende klage over miljøvurderingen af forskriften.
- Selvstændig redegørelse for maksimalscenariet i den nye forskrift.
- Redegørelse for lysanlægs påvirkning af flagermus.
- Der redegøres for, at de bygninger og træer, der oprindeligt ikke er undersøgt, nu er undersøgt for flagermus og kan rives ned/fjernes.
- Tilpasning af redegørelse for servitutter, skovbyggelinje og svingbane, da denne er etableret eller under etablering.
- Præcisering af mulighed for overnatning for aktører og gæster ved arrangementer.

Lokalplan og kommuneplantillæg for Dyrskuepladsen suppleres med:

- Mere uddybende redegørelse for udlæg af arealer til offentlige formål (kun i kommuneplantillægget)
- Bedre formuleringer vedrørende muligheder for sceneopsætninger – både store og små

#### **Lovgrundlag**

- Forslag til kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- 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 med tilhørende miljørapport og fremlægge dem i offentlig høring i minimum otte uger (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til planforslagene, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter planforslagene med tilhørende miljørapport sendes i høring. Alternativt kan planforslagene med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage planforslagene med tilhørende miljørapport til offentliggørelse, hvorved de allerede vedtagne planer vil være gældende. Der vil dog være en betydelig risiko for, at Planklagenævnet vil ophæve Odense Kommunes vedtagelse af planerne med tilhørende miljørapport.

#### **Den videre proces**



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## Bilag

Miljøvurdering Dyrskuepladsen

Forslag til kommuneplantillæg nr. 15, Dyrskuepladsen

Forslag lokalplan 2-1132 Dyrskuepladsen

# Punkt 22: B-sag: Forslag til lokalplan nr. 7-1133 Tusindårsskoven og kommuneplantillæg nr. 16 med tilhørende miljøvurdering til offentlig høring

01.02.00-P16-26-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler en opdatering af plangrundlaget for anvendelse af Tusindårsskoven.

Odense Byråd vedtog den 9. april 2025 lokalplan nr. 7-1099 Dyrskuepladsen og kommuneplantillæg nr. 72 med henblik på at fremtidssikre og modernisere pladsen.

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev miljøvurderet for blandt andet påvirkningen af flagermus.

Både lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering er påklaget til Planklagenævnet.

Forvaltningen er af sin juridiske rådgiver blevet gjort opmærksom på, at proceduren for miljøvurderingen af påvirkning af flagermus med stor sandsynlighed vil blive vurderet af Planklagenævnet til ikke at være gennemført korrekt.

Det er muligt at minimere risikoen for at blive underkendt i Planklagenævnet ved at gennemføre proceduren på ny og korrekt.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vil grundlæggende være uændrede, da forvaltningen kun har fundet anledning til at foretage mindre præciseringer.

Med denne sag skal By- og Kulturudvalget godkende, at forslag til en opdateret lokalplan og et kommuneplantillæg for Tusindårsskoven udsendes i otte ugers offentlig høring.

## Effekt

### En storby i vækst

Flere studier peger på, at oplevelser og et attraktivt musik- og kulturliv spiller en rolle for, hvor folk vælger at bosætte sig. Et smukt, rekreativt areal, der kan anvendes til større kulturarrangementer, er med til at give byen en markant kulturel profil, og kan dermed understøtte fastholdelse og tiltrækning af borgere og virksomheder.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 16 og forslag til lokalplan nr. 7-1133 med tilhørende miljørapport offentliggøres i otte uger i henhold til planlovens bestemmelser.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

By- og Kulturudvalget vedtog den 13. januar 2025 at vedtage lokalplan nr. 7-1099 Tusindårsskoven og kommuneplantillæg nr. 72 med tilhørende miljørapport til offentlig høring.

Lokalplanen og kommuneplantillægget blev endeligt vedtaget i Odense Byråd den 9. april 2025.

Se afgrænsningen af lokalplanområdet nedenfor (lokalplanområdet er markeret med rød streg).



I forlængelse af den endelige vedtagelse blev lokalplanen, kommuneplantillægget og miljørapporten den 8. maj 2025 påklaget til Planklagenævnet.

Klagesagerne er omfattende og komplekse, hvorfor Odense Kommune udbad sig fristforlængelse til besvarelse af klagerne.

Odense Kommune besvarede klagerne den 4. juli 2025.

Forvaltningen er af den opfattelse, at en lokalplan ikke kan regulere, hvor højt der må spilles til en koncert eller antal arrangementer. Dette sker i stedet med en forskrift.

Ved tidspunktet for udarbejdelsen af plangrundlaget var det "Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg", der kunne regulere lydstyrke og antal arrangementer. Arrangementer på Dyrskuepladsen og i Tusindårsskoven forudsatte dog ofte en del dispensationer fra forskriften.

Den 25. februar 2025 vedtog Klima- og Miljøudvalget "Forskrift for udendørs koncerter og arrangementer for Dyrskuepladsen og Tusindårsskoven" samt tilhørende miljørapport i fire ugers offentlig høring med henblik på at skabe klarere rammer for en bedre praksis og mere gennemsækelighed for både arrangører og naboer.

Den nye forskrift blev vedtaget i Klima og Miljøudvalget den 20. maj 2025. Både forskriften og miljøvurderingen af den er påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som den 9. oktober 2025 afviste at behandle klagen over vedtagelse af forskriften, mens klagenævnet ikke endnu har behandlet klagen over miljøvurderingen.

I miljøvurderingen af forskriften er vurderingen af påvirkningen af flagermus foldet væsentligt mere ud en i miljøvurderingen af planerne for Tusindårsskoven, om end konklusionerne er enslydende. Jævnfør habitatbekendtgørelsen må man ikke udskyde sin vurdering af bilag IV-arter, som flagermus er, til et senere tidspunkt.

Odense Kommunes juridiske rådgiver vurderer, at der er en betydelig risiko for, at Planklagenævnet vil finde, at den foretagne vurdering af bilag IV-arter (flagermus) er utilstrækkelig.

Den primære årsag til den konklusion er, at miljøvurderingen af forskriften blev offentliggjort halvdelen måned efter miljøvurderingen af planerne for Tusindårsskoven. Og den væsentlig mere udførlige redegørelse for bilag IV-arter i førstnævnte miljøvurdering kan Planklagenævnet vurdere som, at Odense Kommune har udskudt sin vurdering, uagtet at konklusionerne er enslydende.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at det vil være mest hensigtsmæssigt at sende et nyt plangrundlag i fornyet offentlig høring med en miljørapport, der rummer samme detaljeringsgrad af vurdering af bilag IV-arter, som miljøvurderingen af forskriften.

I den anledning har forvaltningen desuden fundet anledning til i mindre omfang at supplere plandokumenterne og miljørapporten - primært med henblik på at sikre tydelighed.

Miljørapporten suppleres med:

- Flagermusredegørelse fra miljøvurderingen af forskriften.
- Redegørelse for, hvordan støjpåvirkningen fra Dyrskuepladsen potentielt vil kunne påvirke yngle- og rasteområder ved Tusindårsskoven.
- Redegørelse for lysanlægs påvirkning af flagermus.
- Der gøres grundigere rede for den nye støjforskrift, som nu er vedtaget. Redegørelse for den tidligere forskrift udgår dog ikke på grund af den verserende klage over miljøvurderingen af forskriften.
- Opdateret støjredegørelse med ny støjmodellering.

Lokalplan og kommuneplantillæg for Tusindårsskoven suppleres med:

- Mere uddybende redegørelse for udlæg af arealer til offentlige formål (kun i kommuneplantillægget)
- Bedre formuleringer vedrørende muligheder for sceneopsætninger – både store og små

#### **Lovgrundlag**

- Forslag til kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- 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 med tilhørende miljørapport og fremlægge dem i offentlig høring i minimum otte uger (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til planforslagene, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter planforslagene med tilhørende miljørapport sendes i høring. Alternativt kan planforslagene med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage planforslagene med tilhørende miljørapport til offentliggørelse, hvorved de allerede vedtagne planer vil være gældende. Der vil dog være en betydelig risiko for, at Planklagenævnet vil ophæve Odense Kommunes vedtagelse af planerne med tilhørende miljørapport.

#### **Den videre proces**



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## Bilag

Forslag til lokalplan nr. 7-1133 Tusindårsskoven

Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 Tusindårsskoven

Miljøvurdering af lokalplan nr. 7-1133 og kommuneplantillæg nr. 16 Tusindårsskoven

# Punkt 23: B-sag: Ansøgning om tilladelse til nedrivning af Lumby-Tårup-Vej 91, Odense N

01.02.05-G01-43-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler ansøgning om tilladelse til nedrivning af Lumby-Tårup-Vej 91, 5270 Odense N.

Ejer af Lumby-Tårup-Vej 91, Dalgård, har søgt om nedrivningstilladelse til nedrivning af alle bygninger på ejendommen, en firlænget bindingsværksgård opført i 1804.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0-1021 for gårde og landbrugsbygninger med høj bevaringsværdi. Gårdens stuehus er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig i SAVE-kategori 3 og udhuslængerne i SAVE-kategori 4.

Nedrivning af den firlængede bindingsværksgård vil kræve dispensation fra Lokalplan 0-1021.

By- og Kulturudvalget besluttede den 31. august 2022 i forhold til kompetencefordelingsplanen, at sager om dispensationer fra lokalplaner om nedrivning af bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplaner, skal forelægges udvalget.

## Effekt

### Byudvikling med kvalitet

Sagen sikrer, at ejendommen kan udvikles og udnyttes i en tidssvarende kvalitet med en fremtidig anvendelse tilpasset området omkring.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender den nødvendige dispensation fra Lokalplan 0-1021 til nedrivning af den firlængede bindingsværksgård.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben (Ø) stemmer i mod indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen, Lumby-Tårup-Vej 91, Dalgård, har søgt om tilladelse til nedrivning af alle bygninger på ejendommen, en firlænget bindingsværksgård opført i 1804.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 0-1021 for gårde og landbrugsbygninger med høj bevaringsværdi. Gårdens stuehus er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig i SAVE-kategori 3 og udhuslængerne i SAVE-kategori 4.

Nedrivning af den firlængede bindingsværksgård vil kræve dispensation fra lokalplan 0-1021.

### Kort og billeder:

Herunder ses ejendommen, Lumby-Tårup-Vej 91, fra nord på luftfoto fra 2023.



Herunder ses bygningerne inde fra gårdspladsen.

Fotos er fra forvaltningens besigtigelse i september 2025.

Fotos af ejendommen





Ejers redegørelse:

Ejer er fra Lumby og har købt ejendommen for beliggenhedens skyld og med henblik på at anvende jorden til jagt. Efter nedrivning ønsker ejer at opføre et fritliggende enfamiliehus med garage.

#### Dispensationer

Ejers ønske om at nedrive den firlængede bindingsværksgård kræver dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplan 0-1021:

#### Afsnit 7.2:

*”Byrådet kan tillade nedrivning af en bygning, der er markeret som bevaringsværdig, efter en konkret vurdering for eksempel på grund af brand, risiko for sammenstyrtning, eller hvis bygningens stand gør den uegnet til beboelse eller anden udnyttelse.”*

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation fra nævnte bestemmelse, da standen på navnlig udhuslængerne er meget dårlig. Udhuslængerne er under nedstyrtningsfare og uegnet til brug.

Ved besigtigelsen kunne forvaltningen konstatere, at de bærende bevaringsværdier overordnet stadig er til stede. Den nærmere besigtigelse afslørede dog også, at bygningernes stand generelt er meget dårlig, og at der i mødet mellem BBR-bygning 2 og 3 er sket en delvis sammenstyrtning. Flere steder er bundremmen kraftigt svækket eller forsvundet som følge af råd, og ejendommen fremstår generelt misligholdt.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at det er en uforholdsmæssig stor opgave at bringe den firlængede bindingsværksgård i en stand, der gør den egnet til brug (herunder de bærende konstruktioner for at undgå yderligere sammenstyrtning), og at gårdens bevaringsværdier på sigt må forventes at gå tabt. Gårdens stand lever derfor op til lokalplanens hensigt om, at der skal være tungtvejende grunde til at give nedrivningstilladelse.

Forvaltningen har endnu ikke modtaget ansøgning om byggetilladelse men vurderer, at en fremtidig opførelse af et nyt enfamiliehus med garage, afhængigt af den endelige placering, vil være i tråd med lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse.

I lokalplanen fastsættes det, at nybyggeri skal tilpasses den oprindelige bebyggelsesstruktur (den firlængede gård) og ikke må overskride størrelsen af de tidligere bygninger i væsentlig grad.

#### Øvrige forhold

#### Naboorientering:

Projektet har ikke været i naboorientering jf. planlovens § 20, idet naboerne ikke er omfattet af lokalplanen, ligesom nedrivning af bygningen ikke vurderes at have umiddelbar indvirkning på omgivelserne, og en orientering vurderes derfor at være af underordnet betydning for omboende.

## **Økonomi**

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

# Punkt 24: B-sag: Fordeling af tilskud fra Kulturpuljen 2026

20.00.00-A00-15-25

## Sagsresumé

Denne sag handler om behandling af indkomne ansøgninger om tilskud på over 50.000 kr. til Kulturpuljen 2026.

Som supplement til de faste kulturbevillinger på budgetområde 2.3 - Kultur og Fritid afsætter By- og Kulturudvalget hvert år et beløb, hvorfra der kan søges tilskud til offentligt tilgængelige kulturaktiviteter.

Midlerne administreres gennem Kulturpuljen med ansøgningsfrist den 15. september hvert år med henblik på politisk behandling. Derudover er der løbende ansøgningsfrist for ansøgninger om tilskud på under 50.000 kr. Disse ansøgninger afgøres administrativt af By- og Kulturforvaltningen.

Alle ansøgninger til Kulturpuljen vurderes ud fra, i hvor høj grad de understøtter Kulturpolitikken og lever op til puljens formål og kriterier. Tildeling af tilskud gennem Kulturpuljen betyder derfor en høj grad af implementering af Kulturpolitikken.

I det følgende fremstilles forslag til fordeling af tilskud over 50.000 kr.

Kulturpuljen udgør i 2026 i alt 1.250.748 kr. eksklusive moms (2026-pl).

## Effekt

### Børn- og unge bliver klar til fremtiden

Kunst og kultur har potentialet til at gøre os mere robuste og kompetente i mødet med omverdenen. Derfor er det værdifuldt, at børn og unge i Odense har mulighed for at blive kulturvante, kritiske kulturbrugere og -udøvere, der sikkert kan navigere og vælge til og fra gennem opvæksten og livet. Kulturpuljen er med til at understøtte børn og unges mulighed for at være kulturbrugere og -udøvere i Odense.

### Et sundere Odense

Forskning viser, at kunst- og kulturoplevelser kan have en positiv indflydelse på vores mentale sundhed og følelse af mening i tilværelsen. Kulturpuljen er med til at fremme kulturprojekter, der gør, at alle odenseanere har mulighed for at opleve og deltage i byens kunst- og kulturoplevelser.

### En storby i vækst

Kunst- og kulturlivet i Odense er med til at styrke byens image og bidrage til vækst i form af øget turisme samt tiltrækning af nye ressourcer stærke odenseanere. Kulturpuljen er medvirkende til, at Odense har et levende og varieret kunst- og kulturliv af høj kvalitet året rundt, som øger Odense attraktivitet for turister, borgere og virksomheder.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender, at fordelingen af Kulturpuljen til kulturaktiviteter i 2026 prioriteres som beskrevet i sagsfremstillingen.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

Under budgetområde 2.3 - Kultur og Fritid er der afsat en pulje til tilskud til kulturaktiviteter. Kulturpuljen udgør i 2026 i alt 1.250.748 kr. eksklusive moms (2026-pl).

Ved ansøgningsfristen den 15. september 2025 var der modtaget 20 ansøgninger. Der er samlet søgt om tilskud for omkring 3.3 mio. kr. Ansøgningerne repræsenterer et bredt udsnit af kunst- og kulturgener. Forvaltningen har i vurderingen af ansøgningerne lagt kulturpolitikken til grund samt vurderet, hvordan borgerne i Odense samlet set får mest kultur ud fra det samlede afsatte beløb i forhold til de enkelte ansøgninger.

Formålet med Kulturpuljen er at yde tilskud til kulturelle aktiviteter og arrangementer for odenseanere og byens gæster. Der skal derfor være offentlig adgang til arrangementerne. Dette betyder, at arrangementerne skal være tilgængelige for alle og ikke kun for en lille afgrænset gruppe. Derudover lægges der vægt på, at ansøger kan påvise medfinansiering i et vist omfang.

Fordeling af tilskud over 50.000 kr. til kulturarrangementer i 2026 er foretaget med udgangspunkt i Kulturpuljens formål og kriterier samt fokusområderne i Odense Kommunes Kulturpolitik:

- Større international opmærksomhed på Odenses kulturliv
- Styrkelse af vilkårene for vækstlag og fødekæde
- Kunst og kultur i hele kommunen
- Kunst og kultur skal ses og mærkes i byrummene

De indstillede tilskud udgør i alt udbetalt 855.000 kr. inklusiv moms, hvilket forventes at belaste Kulturpuljens budget med 805.400 kr. Der resterer herefter et budget på 445.348 kr. eksklusive moms til administrative bevillinger i løbet af 2026.

Forvaltningen træffer løbende afgørelse om ansøgninger om tilskud på op til 50.000 kr. for at smidiggøre og effektivisere behandlingen af ansøgninger til Kulturpuljen. Puljen modtager ca. 100 ansøgninger om året til administrative afgørelser.

Nedenfor i skema ses alle indkomne ansøgninger med ansøgte beløb samt indstilling. Uddybende beskrivelser er vedhæftet som bilag til sagen.

oversigt over indkomne ansøgninger, ansøgte beløb samt indstilling

Genre	Ansøger	Ansøgt beløb inkl. moms	Indstillet beløb inkl. moms	% indstillet af ansøgt beløb	Ansøgers samlede projektbeløb
Teater	Den selvejende institution Teater Momentum  20 års Momentum kulminerer i byrummet	240.000 kr.	120.000 kr.	50 %	360.000 kr.
Teater	Enkeltmandsvirksomheden Odense Barokfestival  Barokopera – Der lächerliche Prinz Jodelet	75.000 kr.	25.000 kr.	33,33%	402.400 kr.
Teater	Foreningen Isla Collective  Fragmenter af Os	170.000 kr.	0 kr.	0%	200.000 kr.
Teater	Foreningen Erindringsfabrikken  KAN DU HUSKE 1970'erne?	75.500 kr.	50.000 kr.	66%	115.665 kr.
Teater	Foreningen Isla Collective	64.000 kr.	40.000 kr.	62,5%	89.000 kr.

	Micromundos: Lambe-Lambe Teatermøder i Odense				
Teater	Foreningen Isla Collective Night on Earth (working title)	90.000 kr.	0 kr.	0%	115.000 kr.
Billedkunst/udstilling	Virksomheden Tone v. Erling Hjernø #NuLytterVi, tre lydportrætter af ptsd ramte betjente	100.000 kr.	30.000 kr.	30%	183.969 kr.
Billedkunst/udstilling	Dylan Cawthorne Consulting 2026 Arts Program: War and Peace and Robots	150.000 kr.	0 kr.	0%	310.000 kr.
Billedkunst/udstilling	Den selvejende institution Fyns Grafiske Værksted 50-års jubilæum	200.000 kr.	125.000 kr.	62,5%	375.000 kr.
Billedkunst/udstilling	Foreningen Grønt Odense Genfærd III	75.000 kr.	0 kr.	0%	204.500 kr.
Billedkunst/udstilling	Kunstner Dorte Stegemann OPSTAMNING et familieanliggende	153.455 kr.	40.000 kr.	26%	337.531 kr.
Billedkunst/udstilling	Foreningen Startup Odense Rumlyd 2026 visuel kunst del 5 events	125.000 kr.	75.000 kr.	60%	300.000 kr.
Billedkunst/udstilling	Street artist Don John Skiftende Horisonter	250.000 kr.	0 kr.	0%	350.000 kr.
Billedkunst/udstilling	Foreningen M100 Udstillingsprogram M100-2026. Patches & Mice	150.000 kr.	150.000 kr.	100%	618.100 kr.
Billedkunst/udstilling	Foreningen Kunsthall Ulys ULYS store udstillinger 2026	136.000 kr.	0 kr.	0%	289.500 kr.
Crossover	Dynamo Workspace 2nd best of Odense	128.000 kr.	50.000 kr.	39%	246.800 kr.

Crossover	Virksomheden BørnefestiBal Aps	100.000 kr.	40.000 kr.	40%	611.000 kr.
	BørnefestiBAL Odense 2026				
Crossover	Anpartsselskabet A/S Whats happening	857.400 kr.	0 kr.	0%	4.150.896 kr.
	Kinderbox 2026 – Børnenes Festival				
Crossover	Foreningen Odeology ODEOLOGY	60.000 kr.	60.000 kr.	100%	320.000 kr.
Crossover	Foreningen Jernalderlandsbyen Odins Odense	80.000 kr.	50.000 kr.	62,5%	425.000 kr.
	Skjaldefestival 2026				
I alt		3.273.324 kr.	855.000 kr.	26%	10.016.361 kr.

## Økonomi

By- og Kulturudvalget har under budgetområde 2.3 Fritid og Kultur, øvrige kulturaktiviteter afsat et budget på 1.250.748 kr. eksklusive moms i 2026 til Kulturpuljen.

De indstillede tilskud udgør bevillinger for i alt 855.000 kr. inkl. moms, hvilket forventes at belaste budgettet med 805.400 kr. (ekskl. moms).

Der resterer herefter et budget på 445.348 kr. eksklusive moms til administrative bevillinger i løbet af 2026.

## Bilag

Bilag til Kulturpuljen 2026

# Punkt 25: B-sag: Opfølgning på sag om tilskud til forening

18.00.00-G01-20-25

## Sagsresumé

Denne sag er en opfølgning fra udvalgsrådet den 29. oktober 2025, hvor By- og Kulturudvalget behandlede en sag om ekstraordinært lån til B1909.

By- og Kulturudvalget blev på mødet enige om at yde et ekstraordinært lån på 0,2 mio. kr. til at dække B1909's udgifter for oktober måned. Da klubbens bestyrelse ikke havde fremsendt bud på en langsigtet og bæredygtig løsning, besluttede udvalget ligeledes, at forvaltningen på By- og Kulturudvalgets møde den 26. november skal fremlægge en sag ift. fremtidig bæredygtig drift af et fritidstilbud på lokationen. Det skal ske med involvering af relevante eksterne aktører i og uden for området.

Denne sag vil derfor indeholde:

- Forslag fra B1909 om fremtidig organisering af klubben, herunder forslag til økonomisk løsning for klubbens videre drift.
- Forslag til fremtidigt foreningstilbud for børn og unge på lokationen.
- Forslag til fremtidig drift af lokationen.
- Forslag til fremtidig brug af faciliteter på lokationen.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler:

- Der etableres en ny forening, som skal tilbyde idrætsaktiviteter til børn og unge op til 16-18 år på lokationen.
- B1909 skal primært tilbyde fodboldaktiviteter for unge fra 16-18 år og op til old boys, hvis klubben fortsat kan opretholde driften.
- Klubhuset på Gillestedvej skal åbnes op for andre, så der bliver mere liv i huset, og græsbanerne skal i det omfang andre fodboldklubber mangler kapacitet, kunne benyttes af andre klubber - også til seniorfodbold. Klubhuset skal fremover være et bredt forankret foreningshus (primært for folkeoplysende foreninger) i Vollsmose.
- By- og Kulturforvaltningen fremadrettet står for drift af klubhuset (teknisk service og rengøring) og de forefaldende opgaver, der vil være i et klubhus med en bred skare af brugere.

By- og Kulturforvaltningen kan ikke anbefale, at der ydes yderligere økonomisk støtte eller lån til B1909, herunder dækning af klubbens omkostninger til øvrige kreditorer eller afskrivning på kommunalt lån. By- og Kulturforvaltningens anbefaling vil sandsynligvis betyde, at B1909 må gå i betalingsstandsning og eventuelt må erklæres konkurs.

## Effekt

### Børn- og unge bliver klar til fremtiden

Der er brug for et mangfoldigt fritidsliv i Vollsmose, hvor børn og unge kan være sammen i stærke og meningsfulde fællesskaber.

### En storby med blandede og velfungerende bydele

Foreningslivet i Vollsmose har ikke så stærke traditioner, som i andre af Odenses bydele. Det stiller store krav til foreninger og frivillige. Ved at åbne bredere for brugen af faciliteterne sikres, at der er flere brugere på stedet, lige som det forventes, at der kan tiltrækkes brugere fra andre dele af byen.

## Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at:

1. Der ikke ydes yderligere økonomisk støtte eller lån til B1909, herunder dækning af klubbens omkostninger til øvrige kreditorer eller afskrivning på kommunalt lån.
2. Klubhuset på Gillestedvej skal åbnes op for andre brugere, herunder en ny forening for børn og unge, så der bliver mere liv i huset.
3. Græsbanerne, i det omfang andre fodboldklubber mangler kapacitet, skal kunne benyttes af andre klubber - også til seniorfodbold.

4. Klubhuset fremover skal være et bredt forankret foreningshus (primært for folkeoplysende foreninger) i Vollsmose.
5. By- og Kulturforvaltningen fremadrettet står for drift af klubhuset (teknisk service og rengøring) og de forfaldende opgaver, der vil være i et klubhus med en bred skare af brugere.

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## **Sagsfremstilling**

By- og Kulturforvaltningen har siden udvalgsrådet den 29. oktober 2025 holdt møder med henholdsvis B1909's bestyrelse og relevante interne og eksterne aktører i og uden for området, herunder Get2Sport og Beskæftigelses- og Socialforvaltningen.

B1909 har fremsendt forslag til fremtidig organisering af klubben uden fodboldaktiviteter for børn og unge samt forslag til, hvordan klubben økonomisk kommer videre i en ny organisering.

B1909's forslag indebærer, at Odense Kommune dækker al klubbens gæld til diverse kreditorer, og at Odense Kommune afskriver sit tilgodehavende hos B1909, så B1909 pr. 1. januar 2026 står tilbage uden nogen form for gæld.

### **Forslag fra B1909 om fremtidig organisering af klubben, herunder forslag til økonomisk løsning for klubbens videre drift**

B1909's bestyrelse har drøftet den fremtidig organisering af klubben. Der er mange udfordringer med at drive børne- og ungdomsfodbold, så bestyrelsen ser positivt på, at aktiviteter for børn og unge flyttes over i en nystartet forening.

B1909 vil fremover tilbyde oldboys fodbold (+ super oldboys, veteraner, super veteraner og masters), samt senior fodbold og de sene ungdomsårgange (afhængig af fodboldstruktur fx fra u17). Derudover vil B1909 stadig have en tennisafdeling (underafdeling til B1909). B1909 har derudover nævnt dart som en mulig ny aktivitet.

B1909 vil modtage medlemstilskud til medlemmer under 25 år.

B1909 har behov for at få afklaret den fastlåste økonomiske situation for at undgå en konkurs ultimo november 2025, som andrager lønninger for november og december, dækning af omkostninger i øvrigt i december samt en gældsafviklingsaftale.

I forhold til en gældsafviklingsaftale med Odense Kommune har B1909 oplyst, at de mener, de har store værdier i en fuld funktionsdygtig kunststofbane med ny belysning og et meget velkonstrueret underlag og kloaksystem, en avanceret farvekopimaskine, vaskekælder med 4 store Miele Industrimaskiner samt alt inventar i restaurant- og tilhørende køkken. Kunststofbanen vil afhængig af den endelige politiske beslutning for B1909 på Gillestedvej, fremadrettet skulle udlejes time for time til Odin Skolen, Mulernes Legatskole, B1909 Ungdom samt som i dag, andre klubber i Odense området.

B1909 har fremsat løsningsforslag til en gældsafviklingsaftale, som vil sikre B1909's overlevelse som fodboldklub, og som sikrer, at B1909 pr. 1. januar 2026 kan starte op i ny konstruktion uden gæld.

B1909 foreslår, at Odense Kommunen dækker den samlede gæld til øvrige kreditorer på 738.985,78 kr. som en del af omkostningerne ved forvandlingen af et nyt opdateret Vollsmose og samtidig afskriver sit tilgodehavende på 1.189.409,82 kr. (samlet tilgodehavende, hvis By- og Kulturudvalget beslutter at dække B1909's omkostninger for november og december 2025).

Det vil betyde, at Odense Kommune samlet vil komme til at dække udgifter for B1909 på 1.928.385,60 kr.

Odense Kommune vil som modydelse for en afvikling af den samlede gæld overtage kunststofbanen, farvekopimaskinen, inventar i restaurant- og køkken samt maskineri i vaskekælder.

Det er B1909's vurdering, at værdien af disse overstiger klubbens samlede gæld.

By- og Kulturforvaltningen har meddelt B1909, at forvaltningen ikke er interesseret i at overtage kopimaskine, vaskemaskiner o.l.

I forhold til kunstgræsbane og lysanlæg, oplyser B1909, at de har fået en specialist til at syne banen, og at banen findes i god stand. Forvaltningen har fået udarbejdet vedhæftet rapport fra Rådgivende ingeniørvirksomhed Dines Jørgensen & Co A/S, som konkluderer, at kunstgræsbanen er udtjent, og at lysanlægget sandsynligvis ikke lever op til miljøkravene. Forvaltningen og B1909 er derfor ikke enig om værdien af kunstgræsbanen og lysanlægget.

#### **Forslag til fremtidigt foreningstilbud for børn og unge på lokationen.**

Jf. udvalgets beslutning på mødet den 29. oktober 2025 har By- og Kulturforvaltningen mødtes med forskellige aktører samt haft dialog med en række interessenter. Formålet med disse dialoger har netop været at drøfte mulighederne for et fremtidigt foreningstilbud for børn og unge på lokationen på et bæredygtigt grundlag. Forvaltningen har bl.a. haft drøftelser med bl.a. Get2Sport og Beskæftigelses- og Socialforvaltningen, som også har god dialog med Odinskolen, ligesom UngOdense har været med i de indledende drøftelser.

Med afsæt i disse dialoger anbefales det, at der etableres en ny folkeoplysende forening, som skal tilbyde idræt for børn og unge på lokationen. Det er vigtigt, at foreningen i første omgang tilbyder fodbold for børn og unge, men det er lige så vigtigt, at foreningen på sigt kan tilbyde andre idrætsaktiviteter, for at tiltrække flere børn og unge. Disse andre idrætsaktiviteter kan evt. startes op sammen med andre interesserede foreninger i Odense. Det er ambitionen, at foreningen på sigt og hurtigst muligt skal være bredt forankret med en række forskellige foreningstilbud til børn og unge, hvor foreningen kan blive et naturligt samlingspunkt i området.

Der skal hurtigst muligt indbydes til en stiftende generalforsamling, hvor vedtægter godkendes, og der vælges en bestyrelse. Foreningen vil bygge på de almindelige folkeoplysende principper.

Det er hensigten, at foreningen skal være klar til opstart 1. januar.

Den nye forening vil løfte både den almindelige foreningsaktivitet og vil også overtage aftalen om fodboldskolen og aftalen med OB. Foreningen vil løfte sine aktiviteter i tæt samarbejde med Get2sport, Odense Kommunes forebyggelsesindsats, Odinskolen m.fl.

Det overvejes, hvorvidt der eventuelt tilknyttes forskning på et nyt foreningstilbud fra fx SDU og UCL i forhold til at undersøge, hvordan man bedst forankre foreningstilbud i udsatte boligområder.

#### **Forslag til fremtidig drift af lokationen**

For nuværende har Odense Kommune en aftale med B1909 om, at de får tilført økonomi til at løse teknisk service- og rengøringsopgaven for Odense Kommune.

B1909 har opsagt deres personale. Den daglige leder/inspektør stopper den 31. december 2025, den ene servicemedarbejder er stoppet, og den anden servicemedarbejder stopper den 28. februar 2026.

Der vil være behov for, at Odense Kommune ansætter en person, som kan stå for driften af huset, og som kan stå for udlån af lokaler, baner osv., og som samtidig kan understøtte de klubber, der skal benytte lokationen. Om én enkelt stilling kan honorere alle opgaver vil afhænge af, hvordan huset i øvrigt benyttes/bemandedes. Omkostningerne dækkes af det tilskud på 1,1 mio. kr., som tidligere er udbetalt til B1909 til at løse samme opgave.

Der arbejdes på at få aftaler med kommunale afdelinger om, at de får kontorer i huset. Det vil betyde, at der er ansatte i huset hele dagen og aftenen.

#### **Forslag til fremtidig brug af faciliteter på lokationen**

By- og Kulturforvaltningen vil arbejde videre med at finde andre folkeoplysende foreninger, som kan bruge faciliteterne for at medvirke til at skabe liv i klubhuset og på banerne. Det kan være andre fodboldklubber, som er presset på plads, det kan være andre idrætsforeninger, som har brug for udendørsfaciliteter, og det kan være kommunale aktører i området, som vil kunne bruge fx kontorfaciliteter.

#### **Økonomi i B1909's forslag**

By- og Kulturforvaltningen yder pt. B1909 et årligt tilskud på 1,1 mio. kr. til løsning af opgaver omkring teknisk service og rengøring. Disse midler vil fra 2026 tilgå By- og Kulturforvaltningen, Fritid og Kultur som fremadrettet vil løse disse opgaver. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, om opgaverne kan løses inden for denne økonomiske ramme, hvis det ikke er muligt, vil der blive fremlagt en sag vedrørende dette forhold for By- og Kulturudvalget.

B1909 anmoder om, at Odense Kommune dækker klubbens omkostninger i november og december i alt 454.000 kr.

B1909 anmoder ligeledes om, at Odense Kommune dækker den samlede gæld, som klubben har både til Odense Kommune (den gæld skal i så fald afskrives) og til øvrige kreditorer på i alt 1.928.395,60 kr. Forstået således, at Odense Kommune afskriver sit tilgodehavende på i alt 1.189.409,82 kr. (inkl. betaling for november og december). Lån og forudbetalinger er sket på kommunens driftsramme.

B1909's forslag betyder, at Odense Kommune samlet set vil komme til at dække omkostninger for B1909 på i alt ca. 2,0 mio. kr.

Ovenstående løsning sikrer, at B1909 pr. 1. januar 2026 kan starte op i en ny organisering uden gæld.

#### **By- og Kulturforvaltningens vurdering af B1909's økonomiske forslag**

Det er By- og Kulturforvaltningens vurdering, at Odense Kommune ikke kan afskrive den gæld, B1909 har til Odense Kommune som betaling for kunstgræsbane, lysanlæg, traktor mm.

Kunstgræsbanen ved B1909 er del af kunstgræsbaneprojektet, hvor der er afsat kommunale midler til at renovere banen. Den samme løsning, som er anvendt hos henholdsvis OKS og Næsby Boldklub. Her har Odense Kommune ikke betalt for de foreningsejede kunstgræsbaner (lysanlæg, hegn o.l.), før disse er renoveret for kommunale midler, derfor er det By- og Kulturforvaltningens vurdering, at kunstgræsbane ved B1909 ikke kan bruges til at dække Odense Kommunes tilgodehavende. Ved OKS er der indgået aftale om, at Odense Kommune fremover står for driften af banen, og OKS betaler for brug af bane. Aftale og drift af banen i Næsby er under afklaring med Næsby Boldklub.

By- og Kulturforvaltningens vurdering betyder, at forvaltningen heller ikke kan anbefale, at der udbetales yderligere midler til B1909 til dækning af udgifter, hverken i november og december eller til øvrige kreditorer i øvrigt.

By- og Kulturforvaltningens anbefaling vil sandsynligvis betyde, at B1909 må gå i betalingsstandsning og evt. må erklæres konkurs. Hvis B1909 kommer under konkursbehandling, vil alle hold sandsynligvis blive rykket ned i lavest mulige række, hvis klubben starter op i en ny konstruktion. En eventuel konkurs betyder, at Odense Kommunes tilgodehavende på ca. 0,7 mio. kr. må afskrives.

#### **Økonomi**

Sagens indhold vil medføre, at de afsatte 1,1 mio. kr., som B1909 modtager i tilskud til rengøring og teknisk service, fremover vil løses af Fritid og Kultur under By- og Kulturforvaltningen.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, om opgaverne kan løses indenfor denne økonomiske ramme. Hvis det ikke er muligt, vil der blive fremlagt en sag vedrørende dette forhold for By- og Kulturudvalget.

# Punkt 26: C-sag: Drøftelse vedrørende Østparken 1B, Odense SØ

82.00.00-Ø00-86-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler landejendommen Østparken 1B i Fraugde, 5220 Odense SØ.

Odense Kommune købte landejendommen i 1982 med henblik på at etablere et idrætsanlæg på dele af grunden. Landejendommen har været udlejet frem til 2021, men står i dag tom og fremstår i generelt dårlig stand.

I kommuneplanen er én af bygningerne (længebygning 2) udpeget som bevaringsværdig med SAVE 4-kategori.

Med sagen skal By- og Kulturudvalget drøfte og sætte retning for den fremtidige håndtering af landejendommen med udgangspunkt i 4 opstillede scenarier.

- Scenarie 1: Renovering
- Scenarie 2: Salg med henblik på renovering af køber
- Scenarie 3: Salg med nedrivningstilladelse
- Scenarie 4: Salg efter nedrivning af ejendommen

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget drøfter de skitserede scenarier for Østparken 1B, Fraugde og sætter retningen for landejendommens fremtid.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** drøftede sagen.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

## Sagsfremstilling

### Kort over Fraugde



### Baggrund

Denne sag omhandler landejendommen Østparken 1B i Fraugde, 5220 Odense SØ.

Landejendommen er beliggende i byzone, og er omfattet af lokalplan 52-282, der udlægger området til offentlige formål (nyt idrætsanlæg).

Odense Kommune købte landejendommen i 1982, for at etablere et idrætsanlæg på dele af arealet. Landejendommen har været udlejet frem til 2021. I dag står den ubeboet, og det vil kræve en omfattende renovering at gøre den beboelig igen.

I Kommuneplanen er én længebygning kategoriseret som bevaringsværdi (SAVE 4-kategori, som er en middel bevaringsværdi på en skala fra 1-9). De resterende bygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige.

Med sagen skal By- og Kulturudvalget drøfte de fremtidige muligheder for landejendommen.

#### **Beskrivelse af landejendommen Østparken 1B, Fraugde**

Landejendommen Østparken 1B udgør samlet 1.034 m<sup>2</sup> bygningsmasse, og har et grundareal på 6.569 m<sup>2</sup>.

- Bygning 1: 225 m<sup>2</sup> stuehus til landbrugsejendom, opført i 1880.
- Bygning 2: 412 m<sup>2</sup> stald til svin, opført i 1850 i bindingsværk (SAVE 4).
- Bygning 3: 324 m<sup>2</sup> stald til svin, opført i 1850 i mursten.
- Bygning 4: 18 m<sup>2</sup> maskinhus/garage, opført i 1956 i letbetonsten.
- Bygning 5: 55 m<sup>2</sup> maskinhus/garage, opført i 2011 i letbetonsten.

#### **Høringsbemærkninger fra Museum Odense**

By- og Kulturforvaltningen har hørt Museum Odense vedrørende en mulig hel eller delvis nedrivning af landejendommen Østparken 1B.

Museum Odense har den 4. maj 2023 afgivet følgende bemærkninger:

Set fra museets kulturhistoriske og bygningshistoriske vinkel ville det være meget beklageligt, hvis gården på Østparken 1B i Fraugde nedrives helt eller delvist. Gården er som minimum delvist bevaringsværdi, og de enkelte bygninger beskrives nærmere i bilag 1.

Her i den korte konklusion skal vægten lægges på det overordnede gårdanlæg og kulturmiljø:

- Gården er den sidste bevarede firlængede gård i Fraugde - og netop firlængede gårde var det almindelige i såvel Fraugde, som i de øvrige danske landsbyer.
- Gårdens struktur er velbevaret, og kan som minimum tilbageføres til det ældste detaljerede kort fra 1794-95 i tegning 1. Der har dog sandsynligvis været en firlænget gård på dette sted langt længere tilbage i tiden, selvom bygningerne undervejs selvfølgelig er blevet udskiftet og fornyet.
- Gården fortæller dermed en vigtig lokalhistorie:
  - At Fraugde er en gammel landsby.
  - At firlængede gårde tidligere dominerede landsbybilledet.
  - At baggrunden for det hele var landbrugssamfundet.
- De enkelte bygninger er sig selv værdifulde, men helheden i gårdanlægget har også en mere overordnet værdi i at give landsbyen karakter, miljø og fortællerværdi.
- Landejendommen er ikke beliggende i et almindeligt parcelhuskvarter, men i en gammel landsbykerne. Hvis der skulle gives en historisk rundvisning i Fraugde i dag, ville der indledes fortælling om, at landsbyen oprindeligt kun gik fra kirken i vest til den sidste bevarede firlængede gård mod øst, og at landsbybilledet tidligere var domineret af rækker af netop firlængede gårde.



Billede 1 - oversigt over ejendommen

#### 4 scenarier for landejendommens fremtid

Der er forskellige handlemuligheder til håndtering af Østparken 1B's fremtid. Med det afsæt, har By- og Kulturforvaltningen opstillet 4 scenarier for den fremtidige håndtering. Disse scenarier kan kombineres, ligesom der kan være andre alternativer.

#### Scenarie 1

Med det første scenarie beholder Odense Kommune landejendommen, og gennemfører en renovering med henblik på salg eller udlejning.

Byggeri har udarbejdet et groft overslag, og vurderer at renoveringsudgifterne vil beløbe sig til 4.725.000 kr., excl. moms, for hovedhuset, og 3.250.000 kr., excl. moms, for længerne.

Det vil kræve supplerende undersøgelser af landejendommens fundamenter, tag, skjulte områder o.lign., hvis overslaget skal være mere nøjagtigt.

Det er imidlertid forvaltningens vurdering, at landejendommen ikke vil kunne sælges for et beløb, der dækker renoveringsudgifterne.



Billede 2: Bygning 2 (SAVE 4)



Billede 3: Bygning 2 indefra (SAVE 4)

#### **Scenarie 2**

Med det andet scenarie udbyder Odense Kommune landejendommen til salg, med henblik på istandsættelse af køber.

Som oplyst, under scenarie 1, vil en renovering til nutidig stand være omkostningstung.

By- og Kulturforvaltningen har været i dialog med to private udviklere, der vurderer, at en renovering med henblik på salg eller udlejning ikke er økonomisk rentabel.

Forvaltningen har desuden været i dialog med Fraugde Beboerforening, der ikke er interesseret i at overtage landejendommen, hverken med eller uden bygninger.

Museum Odense ønsker heller ikke at overtage landejendommen, med henblik på renovering til bevarelse af den.

Dertil oplyser forvaltningens fritidsområde, at de heller ikke ønsker at overtage landejendommen med bygninger.



Billede 4: Bygning 2 (SAVE 4)

### Scenarie 3

Med det tredje scenarie vil Odense Kommune sælge landejendommen med tilladelse til nedrivning.

By- og Kulturforvaltningen kan ansøge Byggesag (myndighed) om nedrivningstilladelse, og derefter udbyde landejendommen til salg, incl. tilladelsen. Ansøgning om en nedrivningstilladelse skal behandles i en ny sag af By- og Kulturudvalget.

Landejendommen er i lokalplan nr. 52-282 udlagt til offentlige formål (nyt idrætsanlæg). Derfor vil det kræve ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplan), hvis der skal opføres nye/flere boliger på landejendommen, eller hvis den skal anvendes til andre formål end offentlige formål.

Der etableres et støjværn langs motorvejen i 2026. Dette kan muligvis forbedre mulighederne for byggeri, da støjgenerne forventeligt mindskes. Der skal dog foretages yderligere undersøgelser, hvis der skal kunne opføres boliger på arealet.



Billede 5: Hovedhus

## Scenarie 4

Med det fjerde scenarie ansøger Odense Kommune om tilladelse til nedrivning, forestår nedrivningen og udbyder arealet til salg.

Udgifterne til nedrivning af alle bygninger på landejendommen vil beløbe sig til minimum 1.000.000 kr., excl. moms. Dertil kommer miljørapport, og de deraf afledte udgifter ifm. konstaterede farlige stoffer, bl.a. asbesttag samt materialer, som pt. ikke er kendt.

Udgifterne til nedrivning kan muligvis dækkes via et salg, hvis ny planlægning gør arealet anvendeligt til fx boligbyggeri.

Det er forvaltningens anbefaling, at der er behov for forhåndstilkendegivelse vedrørende ny planlægning, inden arealet udbydes til salg.

Alternativt sælger Odense Kommune ikke landejendommen. Arealet kan i stedet henligge som grønt, rekreativt areal, hvor kommunen afholder driften.

Forvaltningens fritidsområde angiver, at det kunne have interesse i at overtage et ryddet areal. Arealet vil i så fald kunne anvendes til fritidsformål, særligt da arealet grænser op til den allerede eksisterende boldbane.

Der skal bevilges midler til nedrivning af landejendommen.

## **Økonomi**

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## **Bilag**

Billeder Østparken 1B

Vurdering fra Museum Odense

## **Punkt 27: D-sag: Aktuelle sager**

00.22.04-P35-16-25

### **Sagsresumé**

Orientering om aktuelle sager.

- Orientering om plan for Østre Plads.
- Orientering om driften af lysreguleringer.
- Orientering om afvigelser på plejestandarden på det grønne område.
- Orientering om tilsyn i Havekolonien Lilletoften.

### **Indstilling**

Sagen fremsendes til orientering.

### **Beslutning**

**Orientering givet.**

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i orientering om plan for Østre Plads.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.

# Punkt 28: E-sag: Initiativretssag fra Liberal Alliance Odense - frigivelse og omprioritering af Halpuljen til renovering og modernisering af idrætsfaciliteter

18.00.00-G00-3-25

## Initiativretsforslag

Med henvisning til § 2, stk. 2, i Forretningsordenen for By- og Kulturudvalget, har udvalgsmedlem Araz Khan (LA) fremsendt forslag om frigivelse og omprioritering af Halpuljen til renovering og modernisering af idrætsfaciliteter.

### Formål

Forslaget skal sikre, at Odenses eksisterende idrætsfaciliteter fortsat kan danne tidssvarende og attraktive rammer om et stærkt foreningsliv. Målet er at understøtte foreningernes arbejde, styrke rekruttering af nye medlemmer og skabe gode sociale miljøer, hvor børn og unge kan dyrke fællesskaber i trygge og inspirerende omgivelser.

### Baggrund

Halpuljen blev oprindeligt oprettet for at give foreninger mulighed for at optage lån til etablering af nye idrætshaller. Med det seneste budgetforlig er der imidlertid afsat betydelige midler til nye haller og kunstgræsbaner, hvilket har reduceret behovet for Halpuljen i dens nuværende form.

Samtidig er der et stigende behov for renovering og modernisering af eksisterende faciliteter, herunder bade- og omklædningsrum samt klubhuse, hvor børn og unge har deres daglige foreningsliv. Mange af disse rammer er utidssvarende og hæmmer både rekruttering og fastholdelse af medlemmer.

Derudover er der behov for at styrke de sociale rammer omkring foreningslivet, så klubhuse og opholdsrum i højere grad kan fungere som naturlige fællesskabsmiljøer, hvor børn og unge har lyst til at blive hængende før og efter aktiviteter.

## Indstilling fra forslagsstiller

Liberal Alliance foreslår:

1. At Halpuljen frigives og omprioriteres, så midlerne kan anvendes til renoverings- og moderniseringsprojekter i kommunale og foreningsdrevne idrætsfaciliteter.
2. At puljen i første omgang prioriterer konkrete projekter, der adresserer akutte renoveringsbehov – eksempelvis bade- og omklædningsfaciliteter på Odense Isstadion, Næsby Boldklub, OKS og andre foreninger, som forvaltningen har kendskab til eller dialog med.
3. At øvrige idrætsforeninger i Odense Kommune gives mulighed for at ansøge om tilskud fra puljen til relevante renoverings- og moderniseringsprojekter, herunder forbedring af klubhuse og fællesskabsmiljøer, til gavn for børn og unge på tværs af idrætsgrene.
4. At forvaltningen belyser sagen og foretager en behovsafdækning på tværs af byens idrætsfaciliteter, så midlerne prioriteres efter en retfærdig og gennemsigtig vurdering af behov – og så der sikres balance mellem forskellige idrætsgrene og geografiske områder.

## Forvaltningens belysning

By- og Kulturudvalget har ikke tidligere igangsat eller behandlet en sag om at omprioritere midler fra Lånepuljen til renovering og modernisering af kommunale og foreningsejede fritidsfaciliteter.

By- og Kulturudvalget har på møder henholdsvis den 19. april 2023, 24. maj 2023 og 16. august 2023 drøftet muligheder for at understøtte foreninger, selvejende institutioner (haller) med enten kommunalt tilskud, lån ydet af Odense Kommune eller lån med garanti fra Odense Kommune til renovering og udvikling af egne faciliteter. Disse drøftelser førte til, at der i forbindelse med budgetforliget til budget 2024 blev afsat en ramme på 10 mio. kr. til en lånepuljen i 2025, og ved budgetforliget til 2025 blev puljen øget med 7,5 mio. kr. i 2026.

By- og Kulturudvalget har på møde den 26. juni 2024 godkendt administrationsgrundlag for Lånepuljen. Det er By- og Kulturudvalget, der har kompetencen til at godkende ansøgninger til puljen. Lån fra puljen skal tilbagebetales over en

årrække, så Lånepuljen refinansieres løbende, og dermed løbende frigiver midler til nye anlægslån.

Lånepuljen er forbeholdt folkeoplysende foreninger, selvejende institutioner og haller med et almennyttigt formål, og hvor faciliteterne primært benyttes af de folkeoplysende foreninger.

Lånepuljen skal bruges til at bevilge lån til foreninger, selvejende institutioner og haller med et almennyttigt formål til renovering af eksisterende faciliteter eller udvikling af nye faciliteter. Foreninger og selvejende institutioner har begrænsede muligheder for at spare tilstrækkeligt op til større vedligeholdelsesopgaver, og til at udvikle på eksisterende faciliteter, da de skal agere som non-profit-organisationer. Samtidig bliver de ramt af bankernes og kreditforeningernes generelle stramning af lånevilkår. Det er samtidig næsten umuligt at opnå fondsmidler til renovering og udvikling af faciliteter, hvis der ikke er kommunale midler med i finansieringen af projekterne.

Lånepuljen skal også kunne søges fx til nye halgulve, nye tage på haller mm. Det er en betingelse for lån, at projektet overstiger 1 mio. kr.

Puljen skaber synlighed for foreningernes behov – særligt, hvor der ikke er kommunale faciliteter. Herudover giver puljen foreningerne mulighed for at vise fonde, at kommunen støtter deres projekt.

Puljen kan ligeledes bruges, når foreninger på et tidspunkt selv skal bekoste renovering af kunstgræsbaner.

Der er i 2025 bevilget lån til TPI og B1913 til kunstgræsbaner. Efterfølgende har TPI fået bevilget tilskud til deres kunstgræsbane som en del af budgettet for 2026, så deres lån bortfalder. Derudover har Dalum IF et lån i puljen.

Der er ikke indkommet ansøgninger ved ansøgningsfristen 1. november 2025.

Forvaltningen har ikke fået tilbagemeldinger fra foreninger eller selvejende haller i forhold til manglende ansøgninger til puljen. Men der kan være følgende forklaringer:

- Kriterierne for puljen var for snævre ift. at der ikke kunne søges lokaletilskud til projekter støttet af puljen. Det er nu ændret (dog ikke for haller).
- Snak om kommunale midler til haller har gjort, at foreningerne er tilbageholdende, for måske betaler Odense Kommune for opgradering af en klubs faciliteter.

Hvis midlerne anvendes nu og her og puljen fjernes, så er der ikke længere mulighed for at støtte op om større anlægsprojekter - fx udskiftning af haltage, halgulve, kunstgræsbaner mm. Det betyder også, at forvaltningen igen vil mangle et værktøj i dialogen med foreninger og fx selvejende haller, når de står over for større omkostninger til renovering og vedligeholdelse, lige som der ikke vil være mulighed for at kunne bidrage med lån til fx udvikling af en fritidsfacilitet.

## **Beslutning**

### **By- og Kulturudvalget**

Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldborg (A) og Søren Freiesleben (Ø) stemmer i mod initiativretsforslaget.

Udvalgsmedlem Araz Khan (LA) stemmer for initiativretsforslaget.

Initiativretsforslaget falder hermed.

Udvalgsmedlemmerne Maria Brumvig og Nicolai Busch Bæhrenz deltog ikke i mødet.