REFERAT Odense Byråd 2022-2025 d. 08-05-2024

Mødedato Onsdag d. 08. maj 2024 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Erhvervsområde i Tietgenbyen Nord. Lokalplan 4-1083 og Kommuneplantillæg 55 til endelig vedta 4
Novo Nordisk A/S, Tietgenbyen Nord - Vedtagelse af VVM-tilladelse..... 13
Endelig vedtagelse af tillæg nr. 29 til spildevandsplanen - etape 2 af Tietgenbyen Nord..... 19
Vedtagelse af Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse i Odense Kommune..... 22
Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til AB Samvirke af. 5, Bo 28
Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Nedergården afd 34
Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Mosegårdsparke 39
Salg af erhvervsejendom i almen boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab..... 44
Godkendelse af Sundhedsberedskabsplan 2024..... 47
Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen for den selvejende institution Brandts..... 50
Lukket: Håndtering af effektiviseringskravet "Vores Bygninger" 51
Lukket: Ressourcer til håndtering af kolonihaveområdet..... 52
E-sag: Forslag fra byrådsgruppe C - Borgerinformation vedrørende eventuelt cyberangreb mod Ode 53
E-sag: Forslag fra udvalgsmedlem Claus Houden (V) - Fart på erhvervsudviklingen i Odense. Stand 56

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-2-22

Resume

Godkendelse af dagsordenen til byrådets møde den 8. maj 2024.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Erhvervsområde i Tietgenbyen Nord. Lokalplan 4-1083 og Kommuneplantillæg 55 til endelig vedtagelse

01.02.05-P16-1-23

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede den 7. februar 2024 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 55 og forslag til lokalplan nr. 4-1083 for Erhvervsområde i Tietgenbyen Nord, samt medfølgende miljøvurdering af planerne, i 8 ugers offentlig høring. Planforslagene og miljøvurderingen af planerne har været i offentlig høring fra den 8. februar til 5. april 2024.

Tillæg til spildevandsplanen 2011-2022 og miljøkonsekvensrapport for projektet samt udkast til VVM-tilladelsen, som behandles i Klima- og Miljøudvalget, har ligeledes været i offentlig høring fra den 8. februar til den 5. april 2024. Høringssvar til spildevandtillæg og VVM-tilladelsen er indarbejdet i samlet hvidbog for lokalplanen og kommuneplantillægget.

Der er i perioden indkommet 30 høringssvar fra 27 parter. Høringssvarene er samlet og refereret i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar. Høringssvarene indeholder primært bekymring omkring øget trafik og støj/trafikstøj langs Østre Ringvej og i de mindre omkringliggende landsbyer.

I hvidbogen er der tilsvarende udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen af lokalplanen, kommuneplantillæg, spildevandstillæg og VVM-tilladelsen for projektet.

By- og Kulturforvaltningen har vurderet høringssvarene, og foreslår på den baggrund enkelte ændringer af lokalplanen og kommuneplantillægget. Ændringerne omfatter: Elkabel, rykning af grønt område mod nord, redegørelse for grønt Danmarkskort og reduktion af bygningshøjden mod Niels Bohrs Allé.

I høringsperioden blev der afholdt et borgermøde den 4. marts 2024 i Odense Congress Center for over 700 tilmeldte deltagere. Odense Kommune holdt oplæg om den kommende planlægning for området og VVM-processen. Den potentielle køber, Novo Nordisk A/S, holdt ligeledes oplæg.

Effekt

Flere odenseanerne i job og på vej i job

Planlægningen vil have en positiv effekt på udviklingsmulighederne for erhvervslivet, og medvirke til en øget mængde af arbejdspladser. Planlægningen understøtter de politiske ambitioner om flere arbejdspladser.

Byudvikling med kvalitet

Lokalplanen sikrer en arkitektonisk kvalitet i et erhvervsområde og arbejdsplads i grønne omgivelser. De grønne omgivelser er til gavn for alle, herunder dyr og mennesker.

Indstilling

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

1. Høringssvarene besvares som foreslået i hvidbogen.
2. Kommuneplantillæg nr. 55 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
3. Lokalplan nr. 4-1083 for Erhvervsområde i Tietgenbyen Nord vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen med henvisning til bygningsvolumener og højder på 27 meter samt støj fra trafik og overskridelse af skovbyggelinjen med op til 290 meter.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid stemmer imod med henvisning til bygningsvolumener og højder på 27 meter samt støj fra trafik og overskridelse af skovbyggelinjen med op til 290 meter.

Beslutning

Godkendt.

Byrådsgruppe Ø stemmer imod med henvisning til bygningsvolumener og højder på 27 meter samt støj fra trafik og overskridelse af skovbyggelinjen med op til 290 meter.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra Novo Nordisk A/S. Planlægningen muliggøre etablering af en virksomhed i et 81 ha stort område i Tietgenbyen Nord.

Planerne giver mulighed for erhverv i form af let industri med bygningshøjder i op til 27 meter.

På nedenstående luftfoto er lokalplanområdet vist afgrænset med rødt.

Høringssvar

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 8. februar til den 5. april 2024.

Der er samlet indkommet 30 høringssvar fra 27 parter.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene, hvoraf der er lavet en sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse omfatter både lokalplanen, kommuneplantillægget, spildevandstillægget og VVM. Den sammenfattende redegørelse indgår som en del af hvidbogen.

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Støjgener
- Cykelstier
- Trafikforhold
- Lysforhold
- Bygningshøjder/volumener og arkitektur
- Økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort
- Grønt område og fredskove
- Visualiseringer
- Togstation, letbane og busrute
- Vand
- Respekt til kabelanlæg
- Transport- og logistikvirksomheder

Støjgener

I 11 høringssvar udtrykkes der bekymring for støjgener i anlægs- og driftsfasen. Der er i disse 11 høringssvar også en generel bekymring for den nuværende og kommende forøgelse af trafikstøj, især fra Østre Ringvej, som efterspørges håndteret.

Forvaltningens vurdering:

Novo Nordisk A/S har udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet for at vurdere støjniveauet under bygge- og driftsfasen. Støj reguleres og håndteres via VVM, se hvidbogen.

Lokalplanen kan ikke fastsætte støjkrav til virksomheder, men giver mulighed for, at der kan etableres de nødvendige støjdæmpende tiltag i lokalplanområdet, så gældende støjgrænser kan overholdes i både anlægs- og driftsfasen.

Trafikken på Niels Bohrs Allé vil stige med op til 41 %, som følge af fuld udbygning af Novo Nordisk A/S. Dette svarer til en forøgelse af støjen fra Niels Bohrs Allé på mindre end 3 dB, hvilket ikke vurderes at være en væsentlig stigning. Derfor forventes det ikke, at der skal foretages en forbedring af støjafskærmningen langs Niels Bohrs Allé som følge af etableringen af Novo Nordisk A/S.

I Budget 2024 har byrådet i Odense Kommune besluttet, at By- og Kulturforvaltningen skal udarbejde en 360 graders analyse af infrastrukturen, herunder for veje, cykelsti, jernbane og øvrige kollektiv trafik i den østlige del af Odense. Analysen skal afrapporteres til By- og Kulturudvalget, og efterfølgende byrådet, i begyndelsen af 3. kvartal 2024.

I 360 graders analysen indgår infrastrukturen i Odense Øst, på baggrund af et forventet øget transportbehov i hele området, der også inkluderer den fulde udbygning af Tietgenbyen Nord. Hvis undersøgelsen viser, at Ring 3 bør udvides, og det politisk vedtages at gennemføre et projekt for udvidelsen, vil de støjmæssige konsekvenser ved udvidelsen blive belyst før projektet gennemføres. Hvis den støjmæssige belysning viser, at den øgede trafik på Ring 3 betyder, at de nuværende støjdæmpende tiltag ikke er tilstrækkelige til at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj, er det Odense Kommunes praksis, at der som led i projektet for udvidelsen indarbejdes forbedringer af støjafskærmningen med henblik på overholdelse af grænseværdierne.

Forvaltningen vurderer, at der med ovenstående er taget hensyn til støjgener fra Novo Nordisk A/S og fremtidig trafik.

Cykelstier og cykelparkering

Der er indkommet 3 høringssvar, hvor der udtrykkes ønske om cykelstier og bedre cykelparkering. I høringssvarene gives der udtryk for et behov for en cykelbro over Østre Ringvej, og at der skal sikres en cykelsti igennem planområdet, hvor cykelstien kan forbindes til fremtidige cykelstier på henholdsvis Nyborgvej, Fraugde-Kærby-Vej og Staupudevej. Der efterspørges i den forbindelse gode cykelparkeringsforhold tæt ved fabrikkerne.

Forvaltningens vurdering:

Cykelforbindelserne mellem Novo Nordisk A/S og omgivelserne er belyst i miljøvurderingen af planerne, samt i miljøkonsekvensrapporten for projektet, og de indgår også i 360 graders undersøgelsen af infrastrukturen i Odense Øst. Se uddybende omkring 360 analysen under støj.

Lokalplanen for Novo Nordisk A/S sikrer en tværgående cykelforbindelse gennem det grønne bælte, hvor cykelstierne vil kobles til de omkringliggende cykelforbindelser uden for området. Lokalplanen hindrer ikke en fremtidig cykelbro over Østre Ringvej. Desuden fastsætter lokalplanen, at minimum 50 % af al cykelparkering skal være overdækket med tag. Placeringen af cykelparkeringen skal ske indenfor byggefelterne B1-B11, men fastsættes ikke nærmere i lokalplanen. Lokalplanen kan tilsvarende ikke regulere etablering af cykelstier uden for lokalplanområdet.

Om der skal etableres en ny cykelbro over Østre Ringvej kan ikke besluttes i denne sag, da det er udenfor planområdet.

Forvaltningen vurderer, at der med lokalplanen er sikret fremtidige cykelstier igennem lokalplanområdet, som kobles til det omkringliggende stinet. Samtidig vurderer forvaltningen, at der er sikret gode cykelparkeringsforhold.

Trafikforhold

Der er indkommet 10 høringssvar, der omhandler trafikforhold. I høringssvarene gives der udtryk for ønsker om lukning af veje, bekymring for øget trafik på henholdsvis Østre Ringvej og Niels Bohrs Allé, især under anlægsfasen, men også i driftsfasen, der kan medføre en øget gennemkørsel i de omkringliggende landsbyer. Herudover indeholder høringssvarene bemærkninger om vejadgange til området og hastighed på interne veje, vejudvidelser og plads til dobbelttrailer, pladsmangel i rundkørslen mellem Østre Ringvej og Niels Bohrs Allé, samt reducering af parkeringspladser.

Forvaltningens vurdering:

Muligheden for vejudvidelser i Odense Øst vil blive undersøgt i 360 analysen, se mere under støj, herunder blandt andet for Østre Ringvej og Kertemindevej. Analysen vil også belyse infrastrukturbehovet på de overordnede veje og indeholde et overblik over afledte trafikale problematikker på de mindre veje, som der vil blive set nærmere på efter analysen. De trafikale forhold omkring Åsum vil indgå i analysen. 360 graders infrastrukturanalysen vil også give svar på udbygningsbehovet for veje og kryds.

Lokalplanområdet betjenes via de to eksisterende signalregulerede kryds, og der er i lokalplanen givet mulighed for etablering af et tredje signalreguleret kryds, hvis det er nødvendigt for en sikker afvikling af trafikken samt adgang til området. Trafikbelastningen af de to rundkørsler er belyst i Miljøkonsekvensrapporten for projektet.

Kommuneplanen fastsætter retningslinjer for parkeringspladser i erhvervsområder. I lokalplanen er kravet til parkeringspladser reduceret for at imødekomme Novo Nordisk A/S egen interesse i omstillingen til grøn mobilitet. Lokalplanen muliggør yderligere reduktion, hvis virksomheden kan dokumentere et lavere behov.

Odense Kommune kan ikke fastlægge hastighedsgrænser på interne veje, da disse er private ejendomme. Reguleringen af interne veje indenfor lokalplanområdet er underlagt ejendommens ejere og de interne veje sikres i henhold til færdselsloven, alt afhængigt af offentlighedens adgang til lokalplanområdet.

Lysforhold

Der er indkommet 2 høringssvar, hvor der udtrykkes bekymring for fremtidig lysforurening fra området.

Forvaltningens vurdering:

Det fremgår af lokalplanen og vilkår i VVM-tilladelsen til Novo Nordisk A/S, at belysningen under både anlæg og drift skal ske med lyskilder uden UV-lys og med armaturer, der er nedadrettede og placeret så tæt på terræn som muligt, ligesom blænding skal undgås. Belysningen må kun oplyse Novo Nordisk A/S grund, dog ikke den del af grunden, der består af skov, ledelinjer for flagermus og anden natur. Der skal desuden etableres en styring af byggepladsbelysningen, så denne dæmpes eller slukkes, når byggepladsen er ubemandet. Det vurderes dermed, at Fraugde-Kærby er sikret mod lysforurening.

Bygningshøjder/volumer og arkitektur

Der er i 3 høringssvar bekymring for bygningshøjderne mod Niels Bohrs Allé og Fraugde-Kærby. Der er ydermere kommet en bemærkning om, at bebyggelsens arkitektur bør tage hensyn til skovene.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen anerkender, at høje bygninger vil påvirke området, og har i samråd med Novo Nordisk A/S genbesøgt den sydlige del af lokalplanområdet mod Niels Bohrs Allé, og forslået en ændring af lokalplanen, som går på en nedjustering af bygningshøjden i delområdet mod Niels Bohrs Allé til 22 meter samt mod de to sydlige fredskove. I lokalplanen sikres der en højdebegrænsning på 20 meter til Fraugde-Kærby-Vej, som tager hensyn til de ydre omgivelser. I andre områder gives der mulighed for højder op til 27 meter. Lokalplanen stiller krav til en grøn kantzone og arkitektur for at nedbryde bygningernes skala. Der er også krav om beplantning på dele af parkeringshusenes facadearealer, og der gives mulighed for grønne tage. Forvaltningen vurderer, at disse tiltag vil sikre hensyn til omgivelserne og fredskovene.

Økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort

Der er indkommet 1 høringssvar om lokalplanens beliggenhed tæt på grønt Danmarkskort, der omfatter økologiske forbindelser, som der i forslagene til planerne ikke var redegjort for.

Forvaltningens vurdering:

Kommuneplanrammen ligger tæt ved og inden for udpegningerne af økologiske forbindelser og naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser under Grønt Danmarkskort. Ifølge kommuneplanens retningslinje 3.1.3.a må der inden for Grønt Danmarkskort kun i ganske ubetydeligt omfang ske bebyggelses-og anlægsarbejder. Dette er kun tilladt, hvis beskyttelses- og naturforbedringsinteresserne ikke tilsidesættes, og spredningsmulighederne for det vilde dyre- og planteliv ikke forringes.

De fem fredskove i planområdet er beskyttede naturområder. Lokalplanen sikrer deres bevarelse og forbindelse med ny beplantning i et grønt bælte. Bebyggelsen skal være 10-30 meter fra skovene for at sikre lys og luft til skovene. Kun mindre bygninger kan opstilles i det grønne bælte. Kantzonen langs Niels Bohrs Allé er forbundet med det grønne bælte og sikrer dyrelivets bevægelse. Forvaltningen vurderer, at planlægningen ikke vil skade naturen eller dyrelivets spredning.

Forvaltningen forslår høringssvaret imødekommet og redegørelsen er tilføjet til kommuneplantillægget.

Grønt område og fredskove

Der er indkommet 3 høringssvar omkring fredskove og grønt område. I det ene høringssvar udtrykkes der bekymring for byggefelternes nære beliggenhed til fredskovene. I det andet høringssvar udtrykkes der et ønske om at rykke det grønne område mod nord.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at en flytning af den grønne struktur ikke vil have en negativ påvirkning for dyrelivet eller fredskovene, da der forsat er afstand til fredskove og arealet, som den grønne struktur udgør, ikke bliver mindre. Forvaltningen forslår ønsket imødekommet.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen tager hensyn til fredskovene ved, at der som hovedregel ikke må opføres bebyggelse nærmere skovbrynet end 30 meter. Enkelte steder må der dog bygges tættere på skovbrynet, men forvaltningen vurderer, at der også i disse tilfælde tages tilstrækkeligt hensyn til skovene og deres lysindfald. VVM-tilladelsen indeholder desuden en række vilkår, der har til formål at beskytte fredskovene. Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at der tages de nødvendige hensyn til de eksisterende fredskove.

Togstation, letbane og busrute

Der er indkommet 3 høringssvar omhandlende ønsker om jernbanebetjening af Novo Nordisk A/S, en eventuel letbane ud til Novo Nordisk A/S' site samt forbedret busbetjening for at reducere trafikken i området.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har igangsat en 360-graders analyse af infrastrukturen i Odense Øst, der blandt andet indeholder en belysning af forbedringer af den kollektive trafikbetjening. Se mere under støj.

Vand

Der er indkommet 2 høringssvar om vand i forhold til Åsum Bæk, hvor der udtrykkes bekymring for åens kapacitet i forhold til udledning af vand fra det nye Novo site.

Forvaltningens vurdering:

VVM-tilladelsen vil gives til Novo Nordisk A/S med forudsætninger om, at spildevandet fra deres faciliteter vil blive renset på Nordøst Renseanlægget. I den første fase af Novo Nordisk A/S' udvidelse er der tilstrækkelig kapacitet på renseanlægget. Efter 2030 kan der dog opstå kapacitetsproblemer ikke kun på grund af Novo Nordisk A/S, men også på grund af anden udvikling i renseanlæggets opland, herunder yderligere erhvervsudvikling i området.

Odense Kommune har anmodet VandCenter Syd om at starte en proces for at afdække mulighederne for håndtering og rensning af øgede spildevandsmængder, herunder en eventuel udvidelse af Nordøst Renseanlægget og/eller en ændring af renseanlægsstrukturen.

Udledningen af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet til Åsum Bæk vil ske fra tre regnvandsbassiner i området. To af bassinerne er allerede etableret, og det tredje bassin skal etableres i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Vandet vil blive neddroslet til en karakteristisk afstrømning på 0,25 l/s/ha, hvilket er et udtryk for den mængde vand, der allerede i dag tilgår vandløbet.

Forvaltningen vurderer, at realiseringen af denne lokalplan ikke i sig selv vil lægge yderligere pres på Åsum Bæk, da vandføringen ikke vil blive påvirket i Åsum Bæk.

Respekt til kabelanlæg

I 1 høringssvar, gøres der opmærksom på, at Energinet har et kabelanlæg langs Østre Ringvej med en tinglyst respektafstand. Der er ønske om, at kablet vises i kortbilagene og tilføjes under særlige bestemmelser i kommuneplantillægget.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen er bekendt med, at realisering af planen forudsætter dispensation og tilladelse fra Energinet. Forvaltningen vurderer tilsvarende, at elanlægget vil være tilstrækkeligt belyst med tilføjelsen af kablet til kortbilag 1 og 2 samt ved, at der er redegjort for kablet og respektafstanden i lokalplanen.

Forvaltningen forslår dermed ønsket delvist imødekommet.

Transport- og logistikvirksomheder

Der er kommet 1 høringssvar om transport- og logistikvirksomheder, som følger op på Miljøstyrelsens høringssvar i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag. I høringssvaret bemærkes, at der ikke er yderligere bemærkninger til Odense Kommune, og det bemærkes samtidig, at Odense Kommune er i gang med at finde nye erhvervsområder til Transport- og logistikvirksomheder. Der opfordres i den sammenhæng til en tidlig dialog om den nye planlægning.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen tager bemærkningen til efterretning.

Visualiseringer

Der er kommet 1 høringssvar omkring fejl på de visualiseringer, der er blevet udarbejdet til lokalplanen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at visualiseringerne lever op til den forventede kvalitet og standard for det formål visualiseringer har.

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

By- og Kulturforvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene, at følgende ændres i de endelig vedtagne planer. Forvaltningen vurderer, at ændringerne ikke vil kræve fornyet høring, da ændringerne ikke vurderes at være af væsentlige karakter:

At Energinets kabelanlæg langs Østre Ringvej vises på lokalplanens kortbilag 1 og 2. Der er i lokalplanen allerede redegjort for kablets tilstedeværelse, og at det skal respekteres. Forvaltningen vurderer dog, at det vil sikre hensynet til kabelanlægget yderligere, at det er vist på kortbilagene i lokalplanen.

At den grønne struktur i lokalplanen flyttes 25 meter op mod nord, og at byggefelterne (B4, B8 og B9), som ligger syd for den grønne struktur bliver større og delområdet B3 bliver reduceret. Forvaltningen vurderer, at en ændring af placeringen af den grønne struktur ikke vil have en negativ påvirkning for dyrelivet, fredskovene eller den rekreative anvendelse af det grønne område for mennesker, da der fortsat er afstand til fredskove, samt at arealet, som den grønne struktur udgør, ikke bliver mindre.

At bygningshøjderne i lokalplanen reduceres til 22 meter i dele af delområdet ved Niels Bohrs Allé, og at bygningshøjden forøges til 27 meter i to byggefelter nord for den grønne struktur. Forvaltningen vurderer, at ændringen vil bidrage til, at

der tages øget hensyn til beboerne i Fraugde-Kærby. Der er ikke ændret i kommuneplantillægget, der giver mulighed for bygningshøjder op til 27 meter indenfor hele planområdet.

At der tilføjes en redegørelse omkring Grønt Danmarkskort i kommuneplantillægget. Forvaltningen vurderer, at tilføjelsen vil medvirke til at belyse tilstedeværelsen af Grønt Danmarkskort.

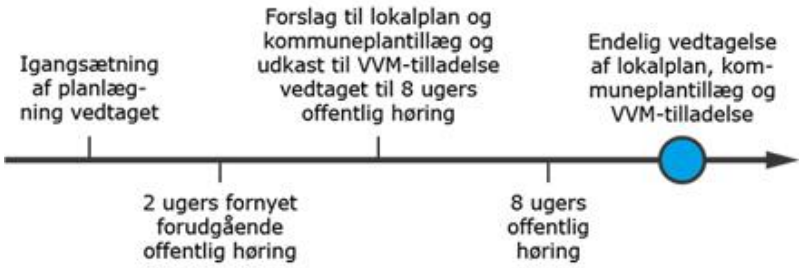
Lovgrundlag

- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Sammenfattende redegørelse til miljørapporten er udarbejdet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge, at:

- Kommuneplantillæg nr. 55 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer. (forvaltningens indstilling).
- Lokalplan nr. 4-1083 for Erhvervsområde i Tietgenbyen Nord vedtages endeligt med de foreslående ændringer. (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Planerne vedtages ikke, hvorved der ikke gives mulighed for etablering af virksomheden Novo Nordisk A/S. Gældende lokalplan for Tietgenbyen Nord vil være gældende.



Økonomi

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

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 55

Lokalplan nr. 4-1083

Hvidbog med sammenfattende redegørelse

Punkt 3: Novo Nordisk A/S, Tietgenbyen Nord - Vedtagelse af VVM-tilladelse

09.40.15-P19-1-23

Resume

Denne sag handler om at gøre det muligt for Novo Nordisk A/S at etablere en ny virksomhed i Tietgenbyen Nord til at udføre delprocesser for farmaceutisk produktion.

Efter anmodning fra Novo Nordisk vedtog Klima- og Miljøudvalget den 29. august 2023, at der med en forudgående høring skulle igangsættes en frivillig VVM-proces (Vurdering af Virkningerne på Miljøet) for projektet. På baggrund af blandt andet kommentarerne fra den forudgående høring har Klima- og Miljøforvaltningen fastlagt, hvad der skal vurderes i den miljøkonsekvensrapport, der udarbejdes som led i VVM-processen. Novo Nordisk har derefter udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet for den nye virksomhed. Samtidig har Odense Kommune udarbejdet forslag til tillæg til kommuneplanen, lokalplan og tillæg til spildevandsplanen med tilhørende miljøvurderingsrapporter, ligesom der er udarbejdet et udkast til en VVM-tilladelse for projektet.

Klima- og Miljøudvalget vedtog den 6. februar 2024, at miljøkonsekvensrapporten og udkastet til VVM-tilladelse skulle offentliggøres til høring i otte uger. Samtidig blev forslag til tillæg nr. 29 til spildevandsplanen, kommuneplantillæg nr. 55 og lokalplan nr. 4-1083 med tilhørende miljøvurderingsrapporter også sendt i høring i de samme otte uger. Høringen foregik i perioden fra den 8. februar til den 5. april 2024.

Resultatet af høringen forelægges nu, med henblik på byrådets endelige vedtagelse af VVM-tilladelsen til projektet.

Effekt

Der skabes flere virksomheder og arbejdspladser

Etableringen af Novo Nordisk A/S i Tietgenbyen Nord vil have en positiv effekt på udviklingsmulighederne for erhvervslivet. Etableringen vil samtidig danne grundlag for flere arbejdspladser i Odense.

En klima- og miljøvenlig storby

Miljøvurderingen af projektet for virksomheden belyser projektets klima-, natur- og miljømæssige konsekvenser og bidrager til at begrænse konsekvenserne ved projektet.

Indstilling

Klima- og Miljøforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender VVM-tilladelsen for Novo Nordisk A/S aktiviteter på arealer i Tietgenbyen Nord, Odense Kommune.

Det er en forudsætning for godkendelsen, at byrådet også godkender lokalplan nr. 4-1083, kommuneplantillæg nr. 55 og tillæg nr. 29 til Spildevandsplan 2011-2022, der forelægges til godkendelse for byrådet på samme møde som dette dagsordenpunkt.

Klima- og Miljøudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler Klima- og Miljøudvalgets indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid stemmer imod.

Beslutning

Godkendt.

Byrådsgruppe Ø stemmer imod.

Sagsfremstilling

Baggrund

I forbindelse med køb af et område i Tietgenbyen Nord har Novo Nordisk A/S overfor Odense Kommune udtrykt ønske om at udvikle området med henblik på delprocesser for farmaceutisk produktion. For at muliggøre dette har Novo Nordisk i overensstemmelse med miljøvurderingsloven ansøgt kommunen om, at der gennemføres en fuld frivillig VVM-proces for projektet. Klima- og Miljøudvalget vedtog den 29. august 2023 at imødekomme ansøgningen, og VVM-processen blev sat i gang med en forudgående høring af offentligheden og berørte myndigheder. Parallelt med dette blev arbejdet med udarbejdelse af et nyt tillæg til kommuneplanen, en ny lokalplan og et tillæg til spildevandsplanen også sat i gang for projektområdet.

Projektet

Det nye fabriksområde planlægges med en struktur, hvor der fastlægges forskellige byggefelter til henholdsvis produktionsfaciliteter, administrative bygninger og supportfunktioner. Den overordnede struktur er vist i Figur 1 nedenfor. Omkring og mellem byggefelterne vil der blive fastlagt grønne områder, hvor der vil være offentlig adgang. De grønne områder vil blandt andet bestå af eksisterende områder med fredskov.

Projektområdet har et areal på ca. 81 ha og udgør en del af erhvervsområdet Tietgenbyen Nord. Området ligger øst for Østre Ringvej med jernbanen mod nord, Niels Bohrs Allé og erhvervsområdet Tietgenbyen mod syd samt Fraugde-Kærby-Vej mod øst. Sydøst for projektområdet ligger landsbyen Fraugde-Kærby med en let spredt bebyggelse langs Fraugde-Kærby-Vej. Området er i dag udlagt til erhvervsområde, men er endnu ikke udviklet. Området består hovedsageligt af større markarealer, der i dag ejes af Odense Kommune og benyttes til landbrugsdrift. Der er dog også fredskov og to mindre søer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 i området.

Figur 1: Områdeopdeling

Den grønne struktur opdeler arealet i et område 1 mod nord og et område 2 mod syd. Områderne 1 og 2 er disponeret til produktionsfaciliteter. Område 3 er disponeret til energiforsyning. Områderne 4 og 6 er reserveret til forskellige supportfunktioner, herunder p-huse. Område 5 er disponeret til fælles funktioner som kontor og administrative bygninger.

På området forventes etableret hjælpeprocesser til Novo Nordisks egentlige farmaceutiske produktion, som foregår på andre lokaliteter. Novo Nordisks fremtidige aktiviteter på arealet kan omfatte faciliteter for samling af komponenter til penne, pakning af færdige produkter, plaststøbning af komponenter til penne, tabletproduktion eller andre lignende hjælpefunktioner for produktion af lægemidler, som fx også kunne være lagre, laboratorier og pilotaktiviteter. Faciliteterne vil blive etableret over en længere årrække, hvor der i første omgang etableres en facilitet for pakning af færdige produkter med tilhørende forsyningssystemer samt administration og øvrige supportfunktioner. Produktionsbygningerne forventes at være i drift døgnet rundt og hele året.

Såfremt alle udvidelsesscenarierne bliver realiseret, vil bygge- og anlægsarbejdet foregå i etaper over en 11-års periode indtil 2035. Selve bygge-/anlægsfasen for hver ny facilitet varer dog kun ca. to år, og der vil således kun være begrænsede perioder med større bygge-/anlægsaktiviteter. Den præcise gennemførelsesplan ligger dog endnu ikke fast.

Figur 2: Alternative udformninger af det sydlige område

Som det fremgår af figur 2, muliggør projektet forskellige udformninger af det sydlige produktionsområde, idet bygningerne i de to alternativer placeres forskelligt indenfor området.

Hidtidig proces

Som tidligere omtalt vedtog Klima- og Miljøudvalget at sætte VVM-processen for projektet i gang med en forudgående høring af offentligheden og berørte myndigheder, med en varighed på 14 dage. Formålet med høringen var at indhente bemærkninger eller forslag fra offentligheden og berørte myndigheder til afgrænsningen af den miljøkonsekvensrapport, der skal udarbejdes for projektet. Det vil sige, hvor omfattende og detaljerede de oplysninger skal være, som Novo Nordisk skal fremlægge i rapporten. Under høringen blev der især peget på, at gener under anlægsarbejder, trafik, støj- og lysforurening, vandhåndtering, affaldshåndtering, jordforurening, visuel påvirkning/skyggevirkninger og naturforhold bør vurderes i miljøkonsekvensrapporten.

På baggrund af høringen har Klima- og Miljøforvaltningen udarbejdet en udtalelse (afgrænsningsnotat), som fastlægger, hvad der skal indgå i Novo Nordisks udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport for projektet. Miljøkonsekvensrapporten danner grundlag for kommunens vurdering af, om projektet kan tillades. Påvirkninger for mennesker, natur og miljø i og omkring området og i både anlægs- og i driftsfasen vurderes, herunder om der er behov for foranstaltninger til at forebygge eller begrænse væsentlige skadelige indvirkninger.

Ud fra Klima- og Miljøforvaltningens udtalelse har Novo Nordisk udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet. Samtidig har Klima- og Miljøforvaltningen udarbejdet et udkast til en såkaldt VVM-tilladelse for projektet. Miljøkonsekvensrapporten blev sammen med forslaget til VVM-tilladelse forelagt Klima- og Miljøudvalget den 6. februar 2024 før offentliggørelse i en ny offentlig høring med en varighed på otte uger.

Parallelt med udarbejdelsen af miljøkonsekvensrapporten og udkast til VVM-tilladelse er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt tillæg til spildevandsplanen for projektarealet med tilhørende miljøvurderinger af planforslagene. Dette materiale blev også sendt i høring samtidig med miljøkonsekvensrapporten og forslaget til VVM-tilladelse.

Miljøkonsekvensrapport og VVM-tilladelse

Miljøkonsekvensrapporten er udformet i overensstemmelse med Odense Kommunes udarbejdede afgrænsningsnotat og i overensstemmelse med reglerne i miljøvurderingsloven, og er i øvrigt koordineret med de udarbejdede forslag til

kommuneplantillæg, lokalplan og spildevandsplantillæg samt miljøvurderingerne af planforslagene. Miljøkonsekvensrapporten belyser de miljømæssige konsekvenser af projektet både i anlægs- og i driftsfasen. Konsekvenserne ved projektet sammenholdes med konsekvenserne ved et referencescenarie, hvor udvidelsen ikke finder sted. Der anføres afværgetiltag, hvor dette vurderes nødvendigt.

I Miljøkonsekvensrapporten beskrives projektet, herunder struktur og udviklingsplan samt forventet produktion og hjælpeanlæg. Desuden ses på de forventede miljømæssige konsekvenser i forhold til lang række emner, hvor der kan forventes at være en miljømæssig påvirkning. Samlet blev det vurderet, at projektet kan etableres uden væsentlig påvirkning af menneskers sundhed, miljø, naturområder, rekreative interesser, kulturmiljø eller trafik.

Ud fra miljøkonsekvensrapporten har Klima- og Miljøforvaltningen udarbejdet et udkast til VVM-tilladelse, jf. miljøvurderingslovens § 25. I tilladelsen gives tilladelse til projektet på en række vilkår om forhold, der er belyst i miljøkonsekvensrapporten, og som findes nødvendige for at sikre, at projektet ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet. Der stilles vilkår om trafik, belysning, luft og støv, støj og vibrationer, natur samt jord og grundvand. Vilkårene i VVM-tilladelsen skal ses i sammenhæng med de vilkår, der også stilles i kommuneplantillæg, lokalplan og tillæg til spildevandsplan.

Resultatet af høringen

Under høringen blev der afholdt et velbesøgt borgermøde, og der er indkommet 30 høringssvar fra myndigheder, virksomheder, grundejerforeninger/borgerforeninger, organisationer og borgere. Høringssvarene omhandler støjgener, cykelstier, trafikforhold, lysforhold, bygningshøjder/volumen og arkitektur, økologiske forbindelser og Grønt Danmark, grønt område og fredskove, visualiseringer, togstation, letbane og busrute, vand, respekt til kabelanlæg samt transport- og logistikvirksomheder.

I vedlagte sammenfattende redegørelse og hvidbog er høringssvarene, og By- og Kulturforvaltningens og Klima- og Miljøforvaltningens vurderinger af disse, nærmere gennemgået. Den sammenfattende redegørelse og hvidbog omhandler alt materialet, der har været sendt i høring og alle de modtagne kommentarer. Det vurderes, at de indkomne høringssvar bør medføre mindre ændringer i forslagene til lokalplan og kommuneplanstillæg, men ikke i forslaget til tillæg til spildevandsplanen eller i udkastet til VVM-tilladelsen for projektet. Ændringerne i planforslagene omfatter en mindre rykning af det grønne område og bygningshøjder tættest ved Fraugde-Kærby.

Hvad angår VVM-tilladelsen til projektet konkluderes, at det på baggrund af tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2020-2032, lokalplan nr. 4-1083, spildevandsplantillæg nr. 29 med tilhørende miljørapporter og miljøkonsekvensrapporten for projektet for Novo Nordisk A/S' aktiviteter på arealer i Tietgenbyen Nord, må lægges til grund, at projektet kan ske uden væsentlige påvirkninger af miljøet og omgivelserne, under forudsætning af de i VVM-tilladelsen til projektet ved vilkår fastlagte projekttilpasninger og afværgetiltag gennemføres.

Det vurderes således, at projektet ikke vil have væsentlig negativ påvirkning af hverken Natura 2000-områder eller af bilag IV-arter i habitatdirektivet. Konklusionen er yderligere uddybet i VVM-tilladelsen til projektet.

Videre proces

Såfremt byrådet vedtager VVM-tilladelsen, kommuneplantillægget, lokalplanen og tillægget til spildevandsplanen, vil afgørelser og planer blive offentliggjort med mulighed for at klage i en periode på fire uger.

Økonomi

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

Bilag

NN.Udkast til VVM-tilladelse.4

Hvidbog med sammenfattende redegørelse

VVM Novo Nordisk Tietgenbyen Nord 003

Punkt 4: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 29 til spildevandsplanen - etape 2 af Tietgenbyen Nord

09.00.00-G01-4-23

Resume

Denne sag handler om tillæg nr. 29 til Spildevandsplan 2011-2022. Tillægget er foranlediget af, at Novo Nordisk ønsker at etablere sig i Tietgenbyen Nord i den østlige del af Odense.

Med tillægget inddrages etape to af erhvervsområdet Tietgenbyen Nord i spildevandsplanen som separatkloakeret opland.

På Klima- og Miljøudvalgets møde den 6. februar 2024 blev det besluttet at offentliggøre et forslag til tillægget i otte uger, i henhold til spildevandsbekendtgørelsens bestemmelser. Under offentliggørelsen er der indkommet et høringssvar fra Banedanmark. Banedanmark anfører heri, at man ingen bemærkninger har til planforslaget.

Tillægget forelægges nu udvalget med henblik på endelig vedtagelse.

Tillægget skal ses i sammenhæng med VVM-tilladelsen for Novo Nordisk i Tietgenbyen Nord, som også behandles på indeværende udvalgsmøde, samt lokalplan 4-1083 og kommuneplantillæg nr. 55, som behandles på By- og Kulturudvalget, ligeledes 8. maj 2024, med henblik på vedtagelse i byrådet.

Tillægget med tilhørende miljørapport er vedlagt dagsordenspunktet. Desuden er vedlagt en samlet sammenfattende redegørelse og hvidbog for lokal- og kommuneplan, VVM-tilladelse samt spildevandsplantillæg.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

Med spildevandsplantillægget sikres det, at håndteringen af regn- og spildevand indenfor området omfattet af tillægget sker på en tidssvarende og miljømæssigt forsvarlig måde. Herved understøttes Odense-målet "En klima- og miljøvenlig storby".

Indstilling

Klima- og Miljøforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at tillæg nr. 29 til Spildevandsplan 2011-2022 for etape to af erhvervsområdet Tietgenbyen Nord vedtages endeligt, i henhold til spildevandsbekendtgørelsens bestemmelser.

Klima- og Miljøudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler Klima- og Miljøudvalgets indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid stemmer imod.

Beslutning

Godkendt.

Byrådsgruppe Ø stemmer imod.

Sagsfremstilling

Tillægget til spildevandsplanen omfatter etape to af erhvervsområdet Tietgenbyen Nord. Tillægget er foranlediget af, at Novo Nordisk ønsker at etablere en ny virksomhed på en del af etape et og hele etape to af hele erhvervsområdet. Se desuden nedenstående figur 1.

Figur 1: Området som forventes solgt til Novo Nordisk, og som er omfattet af lokalplan nr. 4-1083 (turkis flade) samt de to etaper, som det samlede område "Tietgenbyen Nord" tidligere var opdelt i (rød streg, svarende til henholdsvis etape et og to). Tillæg nr. 29 til spildevandsplanen svarer til etape to.

Etape to har ikke tidligere været kloakeret og har derfor heller ikke tidligere været omfattet af spildevandsplanen som kloakopland. Med dette tillæg vil området blive udlagt som separatkloakeret. Det betyder, at VandCenter Syd skal håndtere både spildevandet og regnvandet fra området.

Et forslag til tillægget blev forelagt Klima- og Miljøudvalget den 6. februar 2024. Forslaget har efterfølgende været offentliggjort i otte uger. Under offentliggørelsen er der indkommet et høringssvar fra Banedanmark. Banedanmark

skriver heri, at de har forholdt sig til tillægget til spildevandsplanen og ikke har nogen bemærkninger. Tillægget forelægges derfor nu udvalget med henblik på endelig vedtagelse.

Samtidigt med dette tillæg vil Klima- og Miljøudvalget også blive forelagt en VVM-tilladelse for Novo Nordisks kommende aktiviteter i området. Ligeledes vil en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen gældende Novo Nordisks kommende område blive forelagt By- og Kulturudvalget den 8. maj 2024 med henblik på vedtagelse i byrådet.

Økonomi

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

Bilag

Tillæg nr. 29 til spildevandsplanen - endelig

Miljørapport til tillæg nr. 29 til spildevandsplan

Hvidbog med sammenfattende redegørelse.pdf

Punkt 5: Vedtagelse af Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse i Odense Kommune

09.08.24-P17-1-23

Resume

Denne sag handler om vedtagelse af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse efter den lovpligtige 12 ugers offentlige høring.

Kommunen er efter vandforsyningsloven forpligtet til at lave en indsatsplan for, hvordan grundvandet skal beskyttes. Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse er en samlet plan for hele Odense Kommune og en revision af de tre gældende indsatsplaner, der er besluttet i henholdsvis 2015 og 2016.

Den 15. november 2022 godkendte Klima- og Miljøudvalget niveauet for de retningslinjer og handlinger, som indsatsplanen skal omfatte. Med dette niveau imødegås kendte trusler mod grundvandet. Planen skal således udgøre grundlaget for en bæredygtig og styrket forsyningssikkerhed af drikkevand til Odense Kommunes borgere i fremtiden.

Grundvandsovervågningen viser, at i Odense Kommune er det særligt forurening med sprøjtemidler, der udgør en trussel for den fremtidige forsyningssikkerhed. For at imødekomme dette trusselsbillede, indeholder planen en arealmæssig udvidelse af den nuværende beskyttelse. Dette gælder for flere af planens indsatser. En afledt effekt heraf er, at planen giver vandværkerne mulighed for at indgå aftaler om - og finansiere -grundvandsbeskyttende indsatser såsom sprøjtemiddelophør og skovrejsning i større områder end hidtil.

Forslaget til Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse blev efter politisk godkendelse af Klima- og Miljøudvalget den 15. august 2023 sendt i 12 ugers offentlig høring. Der er i løbet af denne periode indkommet ni høringssvar, hvoraf forvaltningen vurderer at fire af høringssvarene medfører redaktionelle ændringer.

Effekt

Et sundere Odense

Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse vil understøtte, at der fortsat kan leveres rent drikkevand til forbrugerne. Dermed underbygges sundheden for borgere i Odense Kommune. Flere borgere vil være sunde og trives.

En klima- og miljøvenlig storby

Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse vil understøtte den bæredygtige indvinding af grundvandsressourcen. Dermed understøttes udviklingen af en klima- og miljøvenlig storby. Det vil underbygge, at Odense til stadighed bliver et attraktivt sted at arbejde, bo og leve.

Indstilling

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

1. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen i bilag 4.
2. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse vedtages endeligt i henhold til vandforsyningsloven.

Klima- og Miljøudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler Klima- og Miljøudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Blandt de i alt 67 boringer tilhørende almene vandværker i Odense Kommune, er der fund af pesticider og nedbrydningsprodukter i 46, heraf er 24 over grænseværdien for drikkevand.

Både Odense Kommune, VandCenter Syd og de almene forbrugerejede vandværker i kommunen ser derfor grundvandsbeskyttelsen frem mod 2050 som en vigtig indsats for den fremtidige vandforsyningssikkerhed.

Odense Kommune og kommunens vandforsyninger arbejder med forskellige former for grundvandsbeskyttelse. Formålet med beskyttelsen er, at grundvandet i fremtiden vil kunne indvindes til drikkevand uden at skulle gennemgå yderligere rensning end simpel iltning og filtrering.

Kommunen er efter vandforsyningslovens §§ 13 og 13 a forpligtet til at lave en plan for, hvordan grundvandet i kommunens indsatsområder skal beskyttes. Indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse er kommunens redskab til at administrere de grundvandsbeskyttende tiltag.

Formål med indsatsplanen er:

- At sikre, at drikkevandsressourcen har en tilfredsstillende kvalitet og mængde, så grundvandsressourcen fortsat kan anvendes til drikkevandsproduktion.
- At sikre vandforsyningernes mulighed for at få udgifter til grundvandsbeskyttelse, herunder skovrejsning, indregnet som tillæg til den økonomiske ramme for vandforsyningsselskaber omfattet af vandsektorloven.

Odense Kommunes mål med indsatsplanen er derudover:

- At sikre et niveau for grundvandsbeskyttelsen, som tager udgangspunkt i, at drikkevandsforsyningen kan baseres på uforurenet grundvand frem for rensning og fortynding.
- At skabe et godt grundlag for, at grundvandsbeskyttelsen så vidt muligt baseres på individuelle, frivillige aftaler mellem vandværker, lodsejere og andre interessenter.

Udpegning af indsatsområder

Miljøstyrelsen har undersøgt, hvor godt grundvandet i Odense Kommune er beskyttet mod forurening. Undersøgelsen har resulteret i en udpegning af områder, hvor grundvandet er sårbart overfor nitrat, benævnt ”indsatsområder”. I indsatsområder er der ofte behov for en særlig indsats for at beskytte grundvandet.

Udover nitrat, skal indsatsplanen forholde sig til sprøjtemidler og andre stoffer, der kan forurene grundvandet, og som er en følge af menneskelig aktivitet.

Grundvandsovervågningen viser, at Odense Kommune har en større udfordring med sprøjtemidler end med nitrat. Miljøstyrelsen har imidlertid ikke været i stand til at udpege områder, der er følsomme overfor sprøjtemidler i samme omfang, som det er muligt for nitrat. Det skyldes, at der endnu ikke findes metoder til udpegning af sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder med lerjord i undergrunden, som vi har i Odense Kommune. Der kan alene udpeges sprøjtemiddelfølsomme områder på sandjorde. Og undersøgelser peger på, at brugen af Nitratfølsomme indsatsområder (NFI) alene er en utilstrækkelig metode til udpegning af sprøjtemiddelfølsomme områder. Der ses påvirkning med sprøjtemidler i grundvand, der stammer fra såvel områder indenfor som udenfor NFI, jf. Dokumentationsrapport: Undersøgelse af anvendelse af nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) til brug for pesticidindsats, v. GEUS, 2023). Arealudpegningerne i Odense Kommunes indsatsplan tager hensyn hertil ved også at omfatte indvindingsoplande, der ligger udenfor NFI.

Indsatsplanlægning i Odense Kommune

En indsatsplan består af handlinger og retningslinjer, der sammen danner grundlag for beskyttelse af grundvandet. Det er kommunen som myndighed samt VandCenter Syd og de private vandværker, der skal bruge indsatsplanen. Indsatsplanen vil også kunne påvirke andre interessenter såsom nabokommuner, landbrug, gartnerier og lignende. Udkast til Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse kan ses her. Den kan også ses som PDF i bilag 1.

I forbindelse med de indsatsoplande, der krydser kommunegrænsen, er Odense Kommune særligt opmærksom på at koordinere samarbejdet med de pågældende nabokommuner.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af planen udpeget et politisk ledet koordinationsforum for grundvandsbeskyttelse bestående af et bredt udvalg af interessenter. Niveauet for retningslinjer og handlinger i indsatsplanen er blevet drøftet i dette forum.

Beskyttelse af fremtidens nye kildepladser

Klima- og Miljøudvalget besluttede den 15. november 2022 niveauet for de handlinger og retningslinjer, der danner grundlag for indsatsplanen. Siden udvalgsmødet har forvaltningen udarbejdet indsatsplanen ud fra det besluttede niveau.

Når indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse træder i kraft, bortfalder de gældende indsatsplaner, der er besluttet i henholdsvis 2015 og 2016. Samtlige indsatser fra indsatsplanerne fra 2015 og 2016 videreføres i den nye indsatsplan - undtaget er dog indsatser, hvor lovgivningen er ændret.

Udvidet mulighed for beskyttelse af grundvandet

Derudover er der tilføjet retningslinjer og handlinger, der giver mulighed for beskyttelse af eksisterende og eventuelle fremtidige nye kildepladser til vandindvinding. Det betyder, at der i et større omfang er mulighed for at beskytte de områder, der i fremtiden kan vurderes til at kunne rumme drikkevandsboringer. En sammenlignende oversigt over indsatser i de gamle indsatsplaner og denne indsatsplan for grundvandsbeskyttelse kan ses i bilag 2.

Retningslinjer gælder større areal

Beskyttelsen er udvidet, så visse retningslinjer også gælder for et større areal af indvindingsoplandet end hidtil. Indvindingsoplandet er det område i grundvandsmagasinet, hvor grundvandet strømmer hen imod boringen. Samtidig vil vandværkerne kunne finansiere beskyttelsesindsatser i 50 års oplandet, hvis det findes nødvendigt. Det betyder, at det område, hvor det tager 50 år fra en dråbe vand rammer jorden, til den er nået frem til boringen, kan beskyttes. Herudover gives der mulighed for forbud mod at sprede rester fra biogasanlæg samt spildevandsslam som gødning i 25 års oplandet. Dette har en betydning, fordi disse rester kan indeholde miljøfremmede stoffer som for eksempel PFAS.

Fokus på byudvikling med omtanke

Der fokuseres desuden i planens indsatser på byudvikling med omtanke, herunder mulighed for tinglysning af forbud mod pesticidanvendelse i for eksempel privat havebrug samt beskyttelseszoner ved tekniske anlæg, kloakledninger og jordvarmeanlæg, ligesom der peges på flere forskellige kommunikative tiltag, der både kan oplyse og anspore til positive adfærdsændringer hos både grundejere og virksomheder. Derudover fremhæves vigtigheden af, at grundvandstruende aktiviteter indgår som fokuspunkt ved tilsyn af såvel virksomheder og gartnerier som ved forskellige typer landbrug.

Odense er en by i udvikling, og det stigende indbyggertal og erhvervsvæksten resulterer i et øget forbrug af vand – både nu og i fremtiden. Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse vil give vandforsyningsselskaberne i Odense Kommune en bedre mulighed for på sigt at kunne placere fremtidige boringer i et allerede beskyttet område, der er tæt på eksisterende kildepladser. Dette kan reducere fremtidige omkostninger til nye råvandsledninger.

Med vedtagelsen af denne indsatsplan skabes det planmæssige grundlag for en styrkelse af grundvandsbeskyttelsen i Odense Kommune. Der skabes dermed grundlaget for en bæredygtig og sikker forsyning af rent drikkevand til Odense Kommunes borgere.

Høringssvar til Indsatsplan for Grundvandsbeskyttelse

Et forslag til indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse blev godkendt til 12 ugers offentlig høring af Klima- og Miljøudvalget den 15. august 2023. Der er i løbet af denne periode indkommet ni høringssvar, hvoraf fire er vurderet til at afstedkomme mindre redaktionelle ændringer. I bilag 3 kan de pågældende ændringer ses i et rettelsesblad. Det er forvaltningens vurdering, at de resterende 5 høringssvar ikke giver anledning til ændringer.

Svarene er anført i en hvidbog, som er vedlagt denne sag som bilag 4. I følgende refereres de fire høringssvar, der afstedkommer mindre rettelser:

#2 Bemærkninger til udpegning, områder samt handlinger

L&F Centrovice har kommentarer til de beskrivende tekster vedrørende statens udpegning af sårbare områder, herunder også indvindingsoplande og grundvandsdannende oplande. Derudover bemærkes vigtigheden af helhedstænkning i relation til indsatserne mod pesticidstoffer samt beskrivelserne af disse, både i forhold til planens generelle indhold samt de indsatser, der indbefatter dette. Der lægges vægt på vigtigheden af frivillighed og dialog.

Høringssvaret tages delvis til efterretning, og forvaltningen foretager redaktionelle ændringer af den beskrivende tekst om statens udpegning af sårbare områder. Odense Kommune bekræfter vigtigheden af konkrete vurderinger og det at arbejde helhedsorienteret for miljøbeskyttelse, og forvaltningen ser fortsat positivt på opfordringen til dialog og frivillige aftaler.

#7 Ønske om bedre vandværksbeskrivelser

Afsenderen mener, at overskriften og beskrivelsen under afsnittet "Vandværksbeskrivelser", der indeholder Miljøstyrelsens datablade ikke er retvisende.

Det er forvaltningens vurdering, at høringssvaret giver anledning til en mindre redaktionel ændring af beskrivelsen under overskriften.

Derudover beskriver forvaltningen i hvidbogen, hvorledes der vil blive foretaget en mere detaljeret gennemgang af hvert vandværk som en del af opfølgningen på indsatsplanen.

#8 Kommentarer vedrørende tilsyn, kampagner og forureningsforebyggelse

Region Syddanmark anbefaler, at handlinger og retningslinjer gennemføres i alle områder med drikkevandsinteresser for at sikre grundvandet. De understreger vigtigheden af at forebygge jord- og grundvandsforurening i indvindingsoplande og områder med særlige drikkevandsinteresser. Der er specifikke kommentarer til forslaget om påbud eller forbud vedrørende forurening fra industriområder og nitratudvaskning fra landbrugsjorder.

I Odense Kommune er der større udfordringer med sprøjtemidler end med nitrat. Derfor målrettes handlinger og retningslinjer til de indvindingsoplande, hvor det bedst beskytter drikkevandsforsyningen. Det gøres efter en afvejning af, hvor stor en ressource, der er nødvendig for at beskytte de pågældende indvindingsoplande. Retningslinjer for forurenet jord fokuserer på konkret vurdering af tilladelser inden for 25 års oplandet for at undgå generelle restriktioner i store dele af kommunen.

Det er forvaltningens vurdering, at høringssvaret giver anledning til en mindre redaktionel ændring af retningslinjerne for forurenede grunde for at tydeliggøre fokusområdet.

#9 Præcisering af retningslinjer og handlinger

VandCenter Syd har kommentarer til de beskrivende tekster under visse af planens handlinger og retningslinjer; herunder ønsker om uddybning af beskrivelserne omhandlende boringsudformning, gartneritilsyn, tilsyn med kloakledninger samt ansvar og rollefordeling ved pesticidudvaskning. Derudover ønskes en koordinering mellem årstallene for forskellige informationskampagner.

Det er forvaltningens vurdering, at høringssvaret giver anledning til enkelte redaktionelle ændring i forklarende tekster, ligesom deadlines for forskellige kampagner fordeles over flere år.

Økonomi

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for kommunens kassebeholdning. De af indsatsplanens retningslinjer og handlinger, der henviser til handlinger eller projekter, som kan indebære en egentlig udgift for kommunen, vil skulle fremlægges efterfølgende til politisk beslutning.

De retningslinjer, der er af konkret betydning for kommunens arealplanlægning, er drøftet med By- og Kulturforvaltningen. I forbindelse med byudvikling, der berører indsatsplanens retningslinjer og handlinger, vil der til

enhver tid skulle laves en konkret vurdering. By- og Kulturforvaltningen er dermed indforstået med planens grundvandsbeskyttende indsatser.

Konsekvens for vandværkernes økonomi

I tilfælde, hvor vandværker skal finansiere indsatser, kan dette medføre en stigning i vandprisen. Alle takster skal i den forbindelse godkendes af Odense Byråd.

Skal det enkelte vandværk finansiere indsatsen i eget opland, kan omkostningerne for det enkelte berørte vandværk stige afhængigt af omfanget af indsatserne og vandværkets størrelse. Etableres der et vandsamarbejde til fælles at finansiere indsatserne, vil omkostningerne kunne udlignes mellem de deltagende vandværker.

VandCenter Syd

VandCenter Syd oplyser, at deres takst allerede indeholder opkrævning af 1 krone pr. m^3 til grundvandsbeskyttelse. Den såkaldte grundvandskrone. En gennemsnitlig familie i et parcelhus bruger ca. 100 m^3 vand om året.

Afhængigt af det kommende beskyttelsesniveau vil det blive nødvendigt for VandCenter Syd at genberegne, om opkrævningen til grundvandsbeskyttelse skal øges. Et foreløbigt skøn over en eventuel øgning af omkostningen vil være mellem 0 og 1 krone.

Private vandværker

De private vandværker har som udgangspunkt ikke opkrævet noget tilsvarende, selvom de har muligheden. Muligvis fordi grundvandsbeskyttelse i form af skovrejsning er en stor opgave for de mindre vandforsyninger. Odense Kommune kan påbyde forsyningerne at indgå tværgående samarbejder for at sætte skub på indsatsen.

Hidtil har samarbejdet mellem de private vandforsyninger og Odense Kommune som myndighed imidlertid været dialogbaseret. Forvaltningen anbefaler, at denne praksis fortsætter, da det er forvaltningens opfattelse, at de private forsyninger er ved at løbe opgaven i gang, men dog ikke har de samme ressourcer som VandCenter Syd.

Landbrug og gartnerier

Miljøtilsyn af landbrug og gartnerier er omfattet af de nuværende indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse. Tilsyn med landbrug med dyrehold finansieres delvist af ejerne jf. brugerbetalingsbekendtgørelsen. Dette er ikke gældende for tilsyn af gartnerierne eller landbrug med planteavl. Der er tilsynspligt for planteavlsbrug jf. miljøbeskyttelsesloven. I forbindelse med tilsyn med gartnerier er der afsat midler til gartneriindsatsen i en begrænset periode frem til den 1. januar 2027.

Bilag

Bilag 1_Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse_Odense Kommune_april 2024

Bilag 2_resume af indsatser

Bilag 3_Rettelsesblad_Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse_april 2024

Bilag 4_Hvidbog_Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse_Odense Kommune_april 2024

Punkt 6: Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til AB Samvirke af. 5, Bolbro Odense V

03.02.00-P20-6-19

Resume

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

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

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

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

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

Effekt

Flere odenseanere i job og på vej til job

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

Byudvikling med kvalitet

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

En klima- og miljøvenlig storby

Et øget fokus på, hvordan CO_2-udledningen kan sænkes ved nybyggeri og renovering, er en yderst aktuel problemstilling. Aktuelt bliver dette byggeri kategoriseres som et lavemissionshus med en LCA-beregning på 8,0 kg CO_2-ækvivalenter/m^2/år, og vil bidrage til kommunens målsætning om 1000 klimavenlige boliger.

Indstilling

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

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

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

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

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

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Boligafdeling Samvirke

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

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

Man har løbende udført undersøgelser af fundamenter, terrændæk og radonmålinger, som konkluderede at fugt og skimmelproblemerne var i en størrelsesorden, som ikke er håndterbare. I 2019 blev 3 af afdelingens boliger renoveret helt

traditionelt for at afdække løsninger og økonomi. Resultatet af renoveringerne stod ikke i mål med økonomien og en optimal løsning af boligernes fugt og skimmelproblemer.

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

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

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

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

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

Helhedsplanens indhold

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

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

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

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

Helhedsplanens omfang

Emne i 1.000 kr.	Støttede arbejder *	Ustøttede arbejder **
Håndværkerudgifter, byggeplads	7.028	28.426

Øvrige omkostninger, gebyrer, renter mv.	1.406	10.191
Driftsudgifter byggefasen	672	
Genhusning	350	
I alt	9.456	38.617
Kapitaltilførsel		-250
Tilskud egen trækningsret/dispositionsfond mv.		-620
Heraf lånefinansieres i andelsboligforeningen	9.456	37.747
Kommunal garanti	100 %	45-50 %

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

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

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

Huslejekonsekvens

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

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

Beboerdemokrati

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

Genhusning

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

Klimavenlige boliger

Med en LCA-beregning på 8,0 kg CO_2-ækvivalenter/m^2/år kategoriseres huset også som et lavemissionshus med et lavt energiforbrug samt klimapåvirkning. En LCA er en beregning af miljøaftrykket fra et enkelt materiale, en hel konstruktion eller et komplet byggeri igennem hele levetiden - fra indvinding af råmaterialer og produktion af materialer, brugsfasen (bygningsdriften) til endt levetid samt potentialet for nyttiggørelse og genanvendelse.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

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

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

Lovhjemmel

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

Økonomi

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

Kapitaltilførsel

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

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

Garanti for realkreditlån

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

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

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

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

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

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

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

Bilag

Dispositionsforslag.pdf

Bossinf indberetning støttet renovering.pdf

Bossinf indberetning ustøttet renovering.pdf

Punkt 7: Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Nedergården afd. 14, Odense C

03.02.00-P20-8-20

Resume

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

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

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

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

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

Effekt

Flere odenseanere i job og på vej til job

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

Byudvikling med kvalitet

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

Indstilling

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

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

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

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

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

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

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

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Boligafdelingen Nedergården afd. 14

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

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

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

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

Helhedsplanens indhold

Projektet omfatter en totalrenovering af boligafdelingen.

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

Den fysiske helhedsplan forventes at indeholde:

- Komplet udskiftning af tag, herunder renovering af kviste og ovenlys
- Udskiftning af tegloverliggere
- Udskiftning af fuger i facade
- Udskiftning af rulleskifte
- Udskiftning af knækkede sten
- Reparation af revner i facade
- Nye døre og vinduer samt tilhørende malerarbejder
- Renovering af altaner
- Betonreparation af sokler, kældervægge og kældertrapper
- Indvendig reparation af kældervægge og kældergulve
- Udskiftning af gruppetavler
- Etablering af 15 tilgængelige boliger / renovering af alle indvendige overflader
- Renovering af fællesarealer og udenomsarealer

Helhedsplanens omfang

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

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

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

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

Husleje

Huslejegennemsnittet for hele afdelingen udgør på nuværende tidspunkt årligt 968 kr. pr. m^2. Der foreligger ikke en endelig finansieringsskitse, men den gennemsnitlige huslejestigning forventes at blive 5-10 %, dermed en husleje op til 1.065 kr. pr. m^2 eksklusive forbrug.

Øvrige forhold

Det bemærkes, at Landsbyggefonden den 20. december 2023 har godkendt foreløbige anslåede udgifter til renovering af Nedergården afd. 14. Støttetilsagnet er forudsat Odense Kommunes godkendelse senest den 31. maj 2024. Tilsagnet vil bortfalde uden en kommunal godkendelse. FAB ansøger om godkendelse af skema A for at bevare boligafdelingens

mulighed for renovering og driftsstøtte via Landsbyggefonden. Det bemærkes, at dette er en særlig situation, da flere processer er igangværende, herunder at beboerne endnu ikke har godkendt helhedsplanen.

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

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

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

By- og Kulturforvaltningens vurdering

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

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

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

Garanti for realkreditlån

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

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

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

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

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

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

Bilag

Skema A Bossinf Nedergården.pdf

Skema A Bossinf Nedergården Ustøttet.pdf

Punkt 8: Fysisk helhedsplan (renoveringsprojekt) kapitaltilførsel og garantistillelse til FAB Mosegårdsparken B, afd. 12, Odense C

03.02.00-P20-7-20

Resume

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

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

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

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

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

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

Effekt

Flere odenseanere i job og på vej til job

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

En storby med blandede og velfungerende bydele

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

Indstilling

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

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

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

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

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

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

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

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

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

Boligafdelingen Mosegårdsparken B, afd. 12

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

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

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

Helhedsplanens indhold

Projektet omfatter en totalrenovering af boligafdelingen.

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

Den fysiske helhedsplan forventes at indeholde:

Blokke

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

Rækkehuse

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

Alle

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

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

Helhedsplanens omfang

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

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

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

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

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

Husleje

Huslejegennemsnittet for hele afdelingen udgør på nuværende tidspunkt årligt 722 kr. pr. m^2. Der foreligger ikke en endelig finansieringsskitse, men den gennemsnitlige huslejestigning forventes at blive 20-25 %, dermed en husleje op til 903 kr. pr. m^2 eksklusive forbrug.

Øvrige forhold

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

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

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

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

By- og Kulturforvaltningens vurdering

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

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

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

Garanti for realkreditlån

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

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

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

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

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

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

Bilag

Skema A Bossinf Mosegårdsparken.pdf

Skema A Bossinf Mosegårdsparken Ustøttet.pdf

Punkt 9: Salg af erhvervsejendom i almen boligorganisation Fyns Almennyttige Boligselskab

03.10.00-G01-18-24

Resume

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

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

Erhvervsarealet på Tagtækkervej 3 udgør ifølge BBR 1.698 m^2 ud af erhvervsgrundens samlede areal på 5.160 m^2. Erhvervsarealerne er opført som ustøttet byggeri i 1962, 1963 og 1994.

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

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

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

Indstilling

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

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ansøgning

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

Der er tale om en almen ejet erhvervsejendom uden boliger, der derfor alene består af erhvervsarealer. Erhvervsarealerne er opført som ustøttet byggeri i 1962, 1963 og 1994. Erhvervsarealerne på Tagtækkervej 3 udgør 1.698 m^2 ud af erhvervsgrundens samlede areal på 5.160 m^2.

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

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

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

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

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

Bestemmelser om salg af almen ejendom

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

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

Økonomisk betydning af frasalg for hovedselskabet

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

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

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

Økonomi

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

Punkt 10: Godkendelse af Sundhedsberedskabsplan 2024

29.30.10-A26-2-22

Resume

Odense Kommune har ansvar for planlægning af sundhedsberedskabet og skal én gang i hver valgperiode udarbejde og vedtage en plan for sundhedsberedskabet jf. bekendtgørelse om planlægning af sundhedsberedskabet, BEK nr. 971 af 28/06/2016.

Formålet med sundhedsberedskabsplanen er at sikre, at Odense Kommune kan håndtere ekstraordinære hændelser inden for sundhedsberedskabet og de opgaver, der påhviler kommunen i den sammenhæng. Planen skal sikre en effektiv og koordineret indsats.

Sundhedsberedskabet er sundhedsvæsenets evne til at udvide og omstille sin behandlings- og plejekapacitet mv. ud over det daglige beredskab ved større ulykker og hændelser eller epidemier. Planerne tager udgangspunkt i det daglige beredskab og baseres på en fleksibel tilpasning af det daglige beredskab til den aktuelle situation.

Sundhedsforvaltningen har i samarbejde med kommunens Sikkerheds- og Beredskabskoordinator udarbejdet Sundhedsberedskabsplanen. Efterfølgende har forvaltningen sendt planen til rådgivning ved Sundhedsstyrelsen samt i høring ved Beredskab Fyn, Region Syddanmark, Nordfyns, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde og Assens Kommune, hvorefter den er blevet tilrettet. Sundhedsstyrelsens rådgivningssvar samt høringssvarene er sammenskrevet, og er sammen med Odense Kommunes Sundhedsberedskabsplan 2024 vedhæftet som bilag.

Effekt

Sagens karakter gør, at det ikke er relevant at vurdere effektskabende konsekvenser for Odensemålene.

Indstilling

Sundhedsforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender Odense Kommunes sundhedsberedskabsplan.

Sundhedsudvalget anbefaler indstillingen.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Formålet med sundhedsberedskabsplanen er at sikre, at Odense Kommune kan håndtere ekstraordinære hændelser inden for sundhedsberedskabet og de opgaver, som påhviler kommunen i den sammenhæng. Planen skal sikre en effektiv og koordineret indsats.

Sundhedsberedskabet er sundhedsvæsenets evne til at udvide og omstille sin behandlings- og plejekapacitet mv. ud over det daglige beredskab ved større ulykker og hændelser eller epidemier. Planerne tager udgangspunkt i det daglige beredskab og baseres på en fleksibel tilpasning af det daglige beredskab til den aktuelle situation.

Sundhedsberedskabsplanen er opdelt i følgende:

- Delplan
- Indsatsplaner for delelementer
- Instrukser

Delplanen er rammesættende og beskriver de overordnede rammer for sundhedsberedskabet, herunder sammensætning af beredskabet, krisestyring og sammenhæng mellem andre planer. Delplanen tager udgangspunkt i de 6 anbefalede hovedafsnit fra Sundhedsstyrelsens vejledning om planlægning af sundhedsberedskab (2023).

- Kriseledelse
- Aktivering og drift
- Situationsforståelse, overblik og informationshåndtering
- Koordinering af handlinger og ressourcer
- Krisekommunikation
- Fortsat drift og genopretning

Håndtering af de enkelte delelementer er beskrevet i indsatsplaner med tilhørende instrukser. De enkelte indsatsplaner beskriver den overordnede håndtering af delelementet og uddybes yderligere i instrukserne. Der udarbejdes som udgangspunkt en instruks til hver opgave/funktion i en hændelse.

Organisering

Sundhedsberedskabsplanen er en delplan til den generelle beredskabsplan og indgår dermed som en del af kommunens samlede beredskab.

Delplanen for sundhedsberedskabet beskriver opgaver og handlinger i relation til sundhedsberedskabet og beskriver ikke krisestyringsmetoder, aktivering af krisestabe mv. Der tages udgangspunkt eksisterende planer for krisestyring, herunder aktivering og drift, informationshåndtering, krisekommunikation mv.

Delplanen følger dermed den ordinære beredskabsorganisation i Odense Kommune.

Sundhedsforvaltningen har som projektejer til opgave at skabe det nødvendige ejerskab for processen i de respektive forvaltninger. Det vil bl.a. ske gennem koordinering af uddannelse og øvelse.

Sikkerhed- og Beredskabsforum tildeles, efter anbefaling fra Chefforum for Sundhedsområdet den 21. februar, rollen som styregruppe for Sundhedsberedskabsplanen efter godkendelse i byrådet. Styregruppen har til opgave at varetage den årlige gennemgang af planen.

Udarbejdelse og høring

I udarbejdelsen af Sundhedsberedskabsplanen har der været inddragelsesproces på tværs af forvaltningerne.

Udkastet til Sundhedsberedskabsplanen blev efterfølgende sendt til rådgivning i Sundhedsstyrelsen samt i høring ved Beredskab Fyn, Region Syddanmark, Nordfyns, Faaborg-Midtfyn, Kerteminde og Assens Kommune jf. § 7 stk. 3 og stk. 4 (BEK nr. 971 af 28/06/2016). Sundhedsstyrelsens rådgivningssvar samt Beredskabs Fyns, Region Syddanmarks og nabokommunernes høringssvar er vedhæftet som bilag 2 og 3.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, herunder for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Oversigt over eksterne bemærkninger til Odense Kommunes Sundhedsberedskabsplan 2024

Sundhedsstyrelsens rådgivningssvar til Odense Kommune

Sundhedsberedskabsplan 2024 inkl. indsatsplaner (rev. 12.03.2024)

Punkt 11: Udpegning af bestyrelsesmedlemmer til bestyrelsen for den selvejende institution Brandts

00.22.02-A30-8-21

Resume

Funktionsperioden for de byrådsudpegede medlemmer af bestyrelsen for den selvejende institution Brandts udløber den 30. juni 2024.

Jf. institutionens vedtægter skal Odense Byråd udpege 2 medlemmer til bestyrelsen for en 2-årig periode. Medlemmerne skal være byrådsmedlemmer og udpeges i lige år.

På den baggrund indstiller gruppe A,B,C,F og M, at henholdsvis byrådsmedlem Tommy Hummelmose og byrådsmedlem Andreas Møller genudpeges som bestyrelsesmedlemmer for den selvejende institution Brandts for den kommende funktionsperiode fra den 1. juli 2024 indtil den 30. juni 2026.

Den selvejende institution "Brandts" yder vederlag til bestyrelsens medlemmer. Vederlaget udbetales i to rater henholdsvis 1. maj og 1. oktober. Formanden modtager årligt 50.000 kr., næstformanden modtager årligt 40.000 kr., og ordinære bestyrelsesmedlemmer modtager årligt 30.000 kr. Vederlaget ændres pr. 1. oktober 2024 til 52.500 kr. for formand, 42.000 kr. for næstformand og 31.500 kr. for bestyrelsesmedlem.

Effekt

Sagens karakter gør, at det ikke er relevant at vurdere effektskabende konsekvenser for Odensemålene.

Indstilling

Borgmesterforvaltningen fremsender sagen til byrådet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

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

Punkt 12: Lukket: Håndtering af effektiviseringskravet "Vores Bygninger"

82.00.00-A00-2-23

Punkt 13: Lukket: Ressourcer til håndtering af kolonihaveområdet

01.12.00-G01-2-24

Punkt 14: E-sag: Forslag fra byrådsgruppe C - Borgerinformation vedrørende eventuelt cyberangreb mod Odenses vand- varme- og elforsyning

00.22.02-A26-10-24

Initiativretsforslag

I henhold til forretningsordenens § 3 fremsender byrådsgruppe C følgende forslag til optagelse på byrådets dagsorden den 8. maj 2024:

Borger information vedrørende eventuelt cyberangreb mod Odenses vand- varme- og elforsyning

Det Konservative Folkeparti foreslår, at Odense Kommune oplyser borgerne om, hvilke foranstaltninger der kan træffes og tages i brug for at begrænse de negative konsekvenser ved cyberangreb mod vand-, varme- og elforsyning.

Det er vigtigt indledningsvis at afgrænse dette forslag:

Forslaget vedrører ikke overordnede nationale forhold som fx det nationale beredskab eller væbnet konflikt. Denne sag vedrører ej heller Odense Kommunes kriseberedskab, der har til formål at sikre, at kommunens borgerrettede funktioner i videst muligt omfang opretholdes og fungerer på trods af en uventede krisesituation

Forslaget vedrører den almindelig odenseaners bekymring over dagligdagsudfordringen som:

”Hvad gør vi egentlig, hvis vi en dag vågner, og et hackerangreb betyder, at vi ikke har noget vand/varme/el”

De seneste år har desværre vist, at vores moderne digitaliserede danske samfund er meget sårbart overfor cyberangreb. Mange virksomheder har været igennem hårde og dyre angreb, hvor udefra kommende onde kræfter har ødelagt kritisk infrastruktur eller afpresset virksomheder til betaling af store løsesummer.

Angrebene har ramt både private virksomheder og offentlige institutioner, hvilket har resulteret i ødelæggelse af infrastruktur og økonomiske tab i milliardklassen. Et af de mest markante eksempler på cyberangreb er angrebet på A. P. Møller Maersk koncernen i 2017, der kostede koncernen mere end 1,5 mia. kr., og forstyrrede handlen med varer over hele verden.

Det er ikke kun private virksomheder, der rammes. Offentlige virksomheder er ligeledes udsat for angreb, som det fx var tilfældet i november 2023, hvor et cyberangreb på 22 danske forsyningsselskaber blev afværget potentielt påvirkende op imod 100.000 husstande. Også Odense Kommune forsøges kompromitteret gennem daglige forsøg på cyberangreb.

Angrebene udgør en trussel mod vores daglige liv, og det er derfor afgørende, at vi handler proaktivt og informerer og beskytter vores samfund mod disse trusler. Folketinget foretager i disse år massive investeringer i Forsvaret, og vi har i kommunerne ligeledes et stort ansvar for at informere og beskytte borgerne i deres nærmiljø.

Indstilling fra forslagsstiller

Det Konservative Folkeparti foreslår derfor, at der iværksættes en informationskampagne, der uddanner og oplyser Odenses borgere om beslutninger og foranstaltninger, der kan træffes og tages i brug for at begrænse de negative konsekvenser ved cyberangreb mod vand- varme-, og elforsyning. Målet med kampagnen er:

- At øge befolkningens bevidsthed om truslen fra cyberangreb mod vand-, varme- og elforsyningen samt at skabe en dybere forståelse for konsekvenserne af sådanne angreb.

- At ruste borgerne med praktiske færdigheder og strategier til at håndtere og minimere konsekvenserne af et angreb, herunder nødforanstaltninger og samarbejde med offentlig myndighed.

For at sikre kampagnens effektivitet, relevans samt involvering af alle interessenter foreslås oprettelsen af en "Komité for borgerinformation ved angreb mod kritisk infrastruktur".

Komitéen skal bestå af ledende beslutningsdygtige repræsentanter fra forsyningsselskaberne i Odense, Odense Kommune samt Beredskab Fyn, og vil være ansvarlig for fastlæggelse af det endelige informationsindhold samt for løbende evaluering og tilpasning af kampagnen.

Forvaltningens belysning

Forslaget omhandler en informationskampagne til borgere i Odense Kommune med information om konsekvenser ved manglende forsyning af strøm, vand eller varme, herunder information om færdigheder og strategier til at håndtere og minimere konsekvenserne.

Ansvaret for informationskampagner og vejledning af befolkningen vedrørende forberedelse på kriser og katastrofer ligger i dag hos Beredskabsstyrelsen, som hører under Forsvarsministeriet.

Ved konkrete hændelser med manglende vand, varme og strøm er det kommunens (herunder Redningsberedskabets) opgave at støtte og hjælpe borgere, som har brug for det. Det kan fx være at bringe drikkevand ud til det berørte område, oprette evakueringscentre eller lignende, herunder informere de berørte borgere om situationen. Kommunens kriseberedskab har beredskabsplaner for kommunens håndtering af afbrydelse af forsyninger.

Odense Kommunes kriseberedskab hører under Økonomiudvalget. Økonomiudvalget er også ansvarlige for forberedelsen af større tværgående sager/opgaver af strategisk betydning for hele kommunen. Endvidere er anliggender relateret til cybersikkerhed i Odense Kommune samt anliggender relateret til Odense Kommunes ejerskab af de kommunale forsyningsselskaber placeret under Økonomiudvalget. Iværksættelse af en eventuel informationskampagne som den foreslåede vil derfor høre under Økonomiudvalgets kompetence og ansvar.

Økonomiudvalget og byrådet har ikke tidligere truffet beslutning om en informationskampagne eller en komité som foreslået i initiativretssagen.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke centrale, statslige anbefalinger til befolkningen om håndtering af manglende forsyning af strøm, vand eller varme, men i starten af marts 2024 indledte Beredskabsstyrelsen et samarbejde med Center for Cybersikkerhed, Fødevarestyrelsen og Sundhedsstyrelsen om udarbejdelse af information til borgerne om hjemmeberedskab.

Der er flere frivillige organisationer og private aktører, som afholder kurser eller har udarbejdet informationsmateriale om, hvordan man som borger kan forberede sig på og håndtere forsyningssvigt. For eksempel oplyser Beredskabsforbundet på deres hjemmeside om, hvordan man klarer sig i tre døgn uden forsyninger udefra, ligesom de afholder kurser i kriseparathed. Tilsvarende har Folk & Sikkerhed udgivet pjecen "Hvad nu hvis?", der giver råd og vejledning til den enkelte husstand om håndtering af fx situationer uden el, vand og varme.

Aktuelt debatteres emnet i mange fora, herunder Danske Beredskaber, KL's bestyrelse, Kommunaldirektør Forum Fyn. Generelt er ønskerne i disse fora, at staten kommer med disse anbefalinger, fx via en styrelse eller ministerium inden for samfundssikkerhed. I løbet af 2024 skal der forhandles et nyt beredskabsforlig, som arbejdet med samfundssikkerhed forventes at blive en del af.

Som nævnt ovenfor ligger ansvaret for information til borgerne vedrørende forberedelse på kriser og katastrofer hos Beredskabsstyrelsen. Det er Borgmesterforvaltningens opfattelse, at information og vejledning til befolkningen vedrørende konsekvenser ved manglende forsyning af strøm, vand eller varme bør være ens i hele landet, og at det vil være uhensigtsmæssigt, hvis der fra kommune til kommune er forskel på, hvad der anbefales i sådanne situationer. Henset hertil og henset til, at spørgsmålet om information til borgerne aktuelt også debatteres blandt andet Danske Beredskaber og KL er det Borgmesterforvaltningens anbefaling, at Odense Kommune ikke særskilt udarbejder information til kommunens egne borgere om eventuelt forsyningssvigt.

Såfremt der træffes beslutning om at arbejde videre med initiativretsforslaget , forventer Borgmesterforvaltningen at kunne præsentere Økonomiudvalget for en sag med nærmere beskrivelse af rammer og økonomi samt forslag til sammensætning af en komité i august/september 2024.

Beslutning

Odense Byråd ser med stor alvor på det høje trusselsniveau i cyberspace og de konsekvenser, eventuelle angreb kan medføre. Ansvaret for informationskampagner og vejledning af befolkningen på området ligger i dag hos Beredskabsstyrelsen under Forsvarsministeriet, og emnet drøftes aktuelt i flere nationale fora - herunder kommende delforlig under forsvarsforliget og i KL, som også har rejst spørgsmålet om cybersikkerhed overfor regeringen, hvilket dog ikke forhindrer en lokal orientering i Odense. Odense Byråd pålægger derfor Økonomiudvalget at følge det nationale arbejde tæt og følge de nationale anbefalinger på området, så snart de foreligger.

Punkt 15: E-sag: Forslag fra udvalgsmedlem Claus Houden (V) - Fart på erhvervsudviklingen i Odense. Standsningsret jf. Styrelseslovens § 23

01.02.03-G01-5-24

Initiativretsforslag

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

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

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

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

Indstilling fra forslagsstiller

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

By- og Kulturudvalget den 24. april 2024:

Udvalgsmedlem Claus Houden stemmer for indstillingen.

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

Initiativretsforslaget er dermed nedstemt.

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

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen bemærker, at de økonomiske konsekvenser af forslaget ikke er belyst, da der er tale om en initiativretssag. De økonomiske konsekvenser bør belyses i en eventuel kommende sag, inden der træffes endelig politisk beslutning om forslaget.

Forvaltningens belysning

Pres på erhvervsarealer

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

Igangsat planlægning for nyt erhvervsjord

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplanlægning

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

Forvaltningens vurdering af handlemuligheder

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

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

Beslutning

Byrådsgruppe V fremsætter følgende ændringsforslag til indstillingen i initiativretsforslaget:

"Forvaltningen afdækker, om alle kommende og potentielle erhvervsarealer bl.a. i kommende kommuneplan lovligt kan fremgå af Odense Kommunes hjemmeside med en tidshorisont for mulige købere, forbehold for diverse processer og med accept fra nuværende lodsejere."

Byrådsgruppe V stemmer for ændringsforslaget.

Byrådsgruppe A, B, C, F, I, M og Ø stemmer imod forslaget i initiativretssagen og ændringsforslaget.

Forslaget i initiativretssagen og ændringsforslaget er dermed forkastet.