

REFERAT By- og Kulturudvalget 2018-2021 d. 06-10-2020

Mødedato Tirsdag d. 06. oktober 2020 kl. 08:30

Mødested Slottet, Rosen, Indgang C

Indholdsfortegnelse

Brandsikkerhed i kommunale ejendomme - status og næste skridt.....	3
Boliger ved Middelfartvej 180E i Bolbro. Kommuneplantillæg nr. 59 og lokalplan nr. 8-877 til endg...	7
Boliger på Mosevænget i Stige. Kommuneplantillæg nr. 94 og lokalplan nr. 11-913 til endelig vedt...	11
Evaluering af priser på udearealer.....	17
Lukket: Kelsbjergvej 16 – Køb af ejendom til botilbud til borgere med autisme.....	21
Lukket: Etablering af arealudviklingsselskab for fremtidens Vollsmose og udbudsgrundlag for konk...	22
Fremtidens Vollsmose. Forslag til lokalplan nr. 1-910 med miljøvurdering, miljøkonsekvensrapport	23
Odensevej 2 i Hjallese. Igangsætning af lokalplanlægning.....	29
Endelig vedtagelse af tillæg til spildevandsplan vedrørende Stige Vest.....	34
Indgåelse af ny aktivitetsaftale med H.C. Andersen Festspillene.....	36
Dalum Papirfabrik - Dispensation fra lokalplan.....	39
Den Fynske Opera - undersøgelse.....	50
Dalum Papirfabrik - Bygningsfremspring.....	53
Orientering om negativ pris- og lønfremskrivning af tilskud på kultur og fritidsområdet fra 2021.....	54
Aktuelle sager.....	55

Punkt 1: Brandsikkerhed i kommunale ejendomme - status og næste skridt

29.00.04-G01-1-19

Resume

Byrådet besluttede på mødet den 24. juni 2020, at der skulle flyttes og frigives 3,0 mio. kr. fra anlægsbevillingen Opretningsarbejder på kommunale bygninger til øjeblikkelig igangsætning og projektering af konkrete brandsikkerhedstiltag på fem af de 14 kommunale ejendomme

Desuden blev det besluttet, at By- og Kulturforvaltningen i september 2020 skulle fremlægge en ny sag med et samlet budget for forbedringerne af brandsikkerheden på samtlige 21 ejendomme.

Denne sag handler om frigivelse af 40,0 mio. kr. fra Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget i 2021 til Brandsikkerhed i kommunale ejendomme i By- og Kulturudvalget.

Med denne aktuelle sag får byrådet en status på myndighedsbehandlingen, arbejdet med lovgivelsen på de kommunale ejendomme samt forslag til finansiering af de resterende ni kommunale ejendomme, som ikke var omfattet af den tidligere sag.

Siden byrådets behandling af sagen har arbejdet været i gang, og der er planmæssig fremdrift hos alle kommunale ejendomme. Desuden er der foretaget tiltag til optimering af nuværende brandsikkerhed, indtil manglerne er udbedret.

I sagsfremstillingen vil By- og Kulturudvalget og byrådet blive præsenteret for en samlet status samt økonomien for forbedring af brandsikkerheden på de 14 kommunale bygninger; men ikke for de øvrige syv ejendomme, som har andre ejerforhold. By- og Kulturforvaltningen, som bygningsmyndighed, og Ældre og Handicapforvaltningen, som visiterer, er i dialog med ejerne om de nødvendige tiltag på disse ejendomme.

Hvis forvaltningens indstilling godkendes, vil arbejdet med brandforanstaltningerne på de resterende kommunale ejendomme kunne igangsættes.

Effekt

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

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at der flyttes 40,0 mio. kr. fra Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget i 2021 til Brandsikkerhed i kommunale ejendomme under By- og Kulturudvalget. Bevillingen frigives, så arbejdet kan igangsættes hurtigst muligt.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Helt overordnet kan forvaltningen konstatere, at arbejdet følger den tidsplan, som byrådet tidligere har fået fremlagt.

I det følgende redegøres for myndighedsbehandling og tiltag til optimering af nuværende brandsikkerhed samt gives et indblik i økonomien og tidsplanen for udførsel af arbejder på de kommunale ejendomme.

For oversigt over de omhandlede plejecentre henvises til bilag 1

Status på myndighedsbehandling og optimering af nuværende brandsikkerhed

Siden byrådets behandling af sagen i juni måned har Bygningsmyndigheden været i gang med arbejdet. For de 14 kommunale ejendomme er der lavet planer for udbedring af mangler.

Med hensyn til den nuværende brandsikkerhed er der foretaget tiltag, som optimerer situationen på de kommunale ejendomme, mens arbejdet med lovliggørelsen er i gang.

I bilag 1 findes oversigt over ejendommene med status for myndighedsbehandlingen og eksempler på midlertidige tiltag.

Ældre- og Handicapforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen er i dialog med ejerne af de ikke kommunale ejendomme, som også har behov for forbedringer af brandsikkerheden.

Kvalificering af mangler og beregning af økonomi

Den 24. juni 2020 bevilgede byrådet flytning og frigivelse af 3 mio. kr. til projektering af brandsikkerhedstiltag på de kommunale ejendomme, igangsættelse af brandforanstaltninger på fem af de kommunale plejecentre samt etablering af et ABA-anlæg på det eneste kommunale plejecenter, der manglede dette.

Forvaltningen har 24. juni 2020 oplyst et foreløbigt overslag på op mod 56 mio. kr. Overslaget var lavet med nogen usikkerhed, da Covid-19 situationen ikke gjorde det muligt at foretage en grundig fysisk gennemgang af de omhandlede ejendomme.

Det er sket nu, hvor rådgiverne har haft adgang til de kommunale plejeboliger. Der er således foretaget kvalificering af mangler og beregning af økonomi efter gennemgang af de kommunale ejendomme:

Brandtekniske anlæg på kommunale ejendomme	29 mio. kr.
Brandtekniske anlæg på den kommunale andel ved boligorganisationer	6 mio. kr.
Udgifter til skånehensyn ved byggeproces evt. genhusning	5 mio. kr.
I alt	40 mio. kr.
Afledt drift, årligt	0,5 mio. kr.

Som det fremgår af tabellen, har Odense Kommune en udgift på 6 mio. kr. til ejendomme ejet af boligorganisationer, hvilket skyldes, at kommunen har ansvar for en andel af visse servicearealer.

Der er desuden udgifter til optimering af nuværende brandsikkerhed i form af ekstra nattevagter, men disse er blevet håndteret i budget 2021.

Eventuel beboeroprævning

Forvaltningen er ved at få afklaret om den del af udgifterne til forbedring af brandsikkerheden, der vedrører beboerandelen, skal afholdes af kommunen, eller om der er tale om forbedring af boligerne, hvilket medfører at udgifterne i så fald skal afholdes af lejerne.

Så længe dette spørgsmål er uafklaret, afholder Odense Kommune udgifterne. Forvaltningen vender tilbage til udvalget, når der foreligger en afklaring af, hvorvidt udgifterne skal betales via huslejen

Tidsplan for de kommunale ejendomme

Forvaltningen har tidligere fremlagt en tidsplan for lovliggørelse af brandsikkerheden. Denne tidsplan bliver fulgt, hvilket betyder, at brandsikkerheden vil være lovliggjort på alle kommunale ejendomme, inden 30. juni 2021.

For flere ejendomme vil det være sket før juni 2021, da udførelsen sættes i gang i efteråret 2020. Forvaltningen kender endnu ikke tidsplanen for boligorganisationerne og friplejehjemmet, og disse er ikke en del af den aktuelle sag.

Arbejdet vil blive udført så skånsomt som muligt for beboerne og i samarbejde med det enkelte plejecenter. Rådgiverne vurderer, at opgaverne kan udføres med minimal genhusning, da de har udført lignende opgaver i andre kommuner. Vurderingen er kun for de kommunalt ejede bygninger.

By- og Kulturforvaltningen og Ældre- og Handicapforvaltningen samarbejder om planlægning for udførsel på de enkelte plejecentre og den eventuelle genhusning.

Økonomi

I det netop indgåede budgetforlig fremgår det, at udfordringen med brandsikkerhed skal løses hurtigst muligt under Velfærdens Fundament, således at vi kan sikre tryghed på alle vores ejendomme. Derfor tilføjes der i denne sag 40,0 mio. kr. i 2021 til den eksisterende anlægsbevilling til Brandsikkerhed på plejecentre, som finansieres af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget. Denne sag behandles i By- og Kulturudvalget dagen før byrådets 2. behandling af Budget 2021, hvori Velfærdens Fundament indgår. Sagen behandles derfor med forbehold for byrådets vedtagelse af Budget 2021. Hvis der ender med at være et mindreforbrug på bevillingen, føres pengene tilbage til Velfærdens Fundament. Dette gælder også, hvis der sker beboeroprævning på et senere tidspunkt.

Ændring	Udvalg	Styringsområde	2021 (kr.)
Finansiering fra Velfærdens Fundament	Økonomiudvalget	Anlæg	-40.000.000
Brandsikkerhed på plejecentre	By- og Kulturudvalget	Anlæg	40.000.000

Afledt drift udgør 0,5 mio. kr. årligt, som finansieres af afledt drift til Velfærdens Fundament.

Bilag

Bilag 1 oversigt over plejecentre

Bilag 2 – Tidsplan for de kommunale ejendomme

Punkt 2: Boliger ved Middelfartvej 180E i Bolbro. Kommuneplantillæg nr. 59 og lokalplan nr. 8-877 til endelig vedtagelse

01.02.00-P16-7-18

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede den 26. maj 2020 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 59 og forslag til lokalplan nr. 8-877 for boliger ved Middelfartvej 180E i 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 29. maj til 25. juli 2020. Der er i perioden indkommet 3 høringssvar. Høringssvarene er samlet i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar.

By- og Kulturforvaltningen har vurderet høringssvarene og foreslår på den baggrund, at høringen ikke bør give anledning til ændringer.

Effekt

Flere funktionsdygtige ældre og handicappede

Seniorbofællesskaber understøtter muligheden for, at borgere bliver betydningsfulde deltagere i et fællesskab.

En storby i vækst

Projektet understøtter en stigende efterspørgsel efter seniorbofællesskaber, og med en attraktiv placering omgivet af grønne rekreative arealer kan det tiltrække flere indbyggere til Odense.

INDSTILLING

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

1. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen.
2. Lokalplan nr. 8-877 for boliger ved Middelfartvej 180E vedtages endeligt uden ændringer.
3. Kommuneplantillæg nr. 59 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplan og kommuneplantillæg er udarbejdet for at muliggøre etablering af ny etageboligbebyggelse til seniorbofællesskab i 2- 4 etager. Lokalplanen muliggør opførelse af cirka 60 boliger.

I forbindelse med høringsperioden har to medarbejdere fra forvaltningen stået til rådighed i et par timer ude i området, hvor beboerne langs Hejmdalsvej var inviteret til en snak omkring lokalplanen og dennes betydning for trafikken i området. Det skete, fordi der i forbindelse med planlægningen af det kommende seniorbofællesskab har været en særlig opmærksomhed på projektets påvirkning på trafikken i området fra nogle beboere på Hejmdalsvej.

Blandt andet med afsæt heri sikrer lokalplanen, at vejadgang til og fra området alene sker fra Middelfartvej, og kun brandredningskøretøjer har adgang til lokalplanområdet fra Hejmdalsvej.



Lokalplanområdet er afgrænset med rødt.

Høringssvar

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Forslag om etablering af separat adgangsvej til lokalplanområdets boliger.
- Spørgsmål til, om eksisterende gymnastiksal kan benyttes af borgere uden for lokalplanområdet.
- Positive tilkendegivelser omkring planlægningen.

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

Forvaltningen har vurderet, at de indkomne høringssvar ikke bør give anledning til ændringer i planforslagene.

I et høringssvar stilles der forslag om at etablere en separat adgangsvej til brug for lokalplanområdets kommende beboere.

Forvaltningen vurderer, at forslaget om en separat adgangsvej fra Middelfartvej til lokalplanområdet ikke er realistisk. Det begrundes med, at adgangsvejen vil betyde et nyt kryds på Middelfartvej, hvilket ikke er hensigtsmæssigt grundet den tætte beliggenhed til det eksisterende signalregulerede kryds, at adgangsvejen vil medføre større terrænarbejder, og at den i lokalplanen foreslåede løsning vurderes trafikikkerhedsmæssigt forsvarlig. Der vil desuden være tale om en så gennemgribende og bekostelig foranstaltning, at det ikke kan berettiges i forhold til det relativt beskedne antal boliger.

Et høringssvar omhandler mulighed for benyttelse af eksisterende gymnastiksal i lokalplanområdet for beboere uden for lokalplanområdet. Forholdet reguleres ikke af lokalplanen eller i tillæg til kommuneplanen og er uden betydning for planforslagernes realisering.

I to høringssvar fremsættes der positive tilkendegivelser af planerne, som forvaltningen kvitterer for.

Lovgrundlag

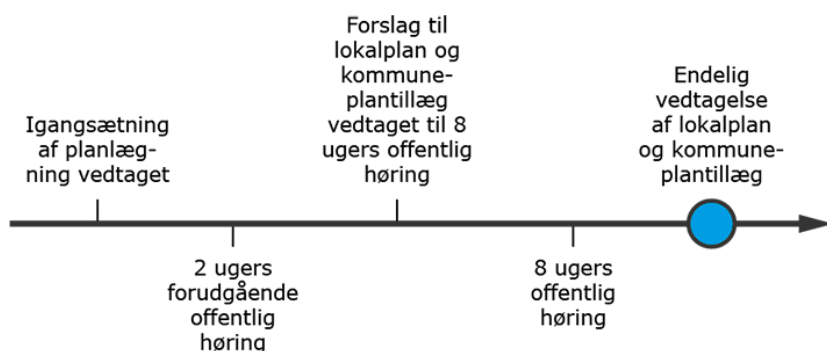
- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan:

- Vælge at vedtage kommuneplantillæg nr. 59 endeligt uden ændringer.
- Vælge at vedtage lokalplan nr. 8-877 for boliger ved Middelfartvej 180E endeligt uden ændringer.
- Komme med ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter et nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage planerne.

Proces



Økonomi

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

Bilag

Hvidbog offentligt høring_KPtillæg 59 og LP8-877

Lokalplan 8-877- Boliger ved Middelfartvej 180E

Kommuneplantillæg nr. 59_ for Middelfartvej 180E

Punkt 3: Boliger på Mosevænget i Stige. Kommuneplantillæg nr. 94 og lokalplan nr. 11-913 til endelig vedtagelse

01.02.00-P16-18-19

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede den 9. juni 2020 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 94 og forslag til lokalplan nr. 11-913 for boliger ved Mosevænget i Stige i 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene har været i 8 ugers offentlig høring fra den 11. juni til 7. august 2020. Der er i perioden indkommet 7 høringssvar. Høringssvarene er samlet i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar.

By- og Kulturforvaltningen har vurderet høringssvarene, og foreslår på den baggrund nogle få ændringer af kommuneplantillægget og lokalplanen, primært for at tage hensyn til en eksisterende bolig, sekundært for at præcisere nogle bestemmelser, så de er entydige.

Effekt

En storby i vækst

Lokalplanen understøtter efterspørgslen af tæt-lav og åben-lav boliger i Odense. Med en attraktiv placering i udkanten af Stige by og tæt på grønne områder kan det tiltrække flere indbyggere til Odense.

INDSTILLING

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

1. Høringssvarene besvares som foreslået i hvidbogen.
2. Lokalplan nr. 11-913 for Boligområde, Mosevænget i Stige Vest vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
3. Kommuneplantillæg nr. 94 vedtages endeligt med den foreslåede ændring.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Kommuneplantillæg nr. 94 og lokalplan nr. 11-913 for boliger ved Mosevænget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra tre grundejere om at udvikle området med op til cirka 110 boliger.

By- og Kulturudvalget besluttede den 9. juni 2020 at sende planforslagene i offentlig høring i 8 uger. I høringsperioden har forvaltningen modtaget 7 høringssvar.

Kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget giver mulighed for fremrykning i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning af området omkring Mosevænget og Grønnegyden til boligudbygning fra 2020.

Rammebestemmelser for området justeres med mindre ændringer, således at bebyggelsen ikke må opføres i mere end to etager (ændret fra maksimalt 2½ etage), og der skal skabes et sammenhængende friareal med stiforløb langs eller i umiddelbar nærhed af vandløbet Everenden.

Lokalplanen

Byrådet vedtog den 20. juni 2018 at fastholde kravet om at have minimumsbeholdninger af salgbare arealer, desuden at fremme boligudbygning med lave boliger ved at give mulighed for, at kommuneplanens udpegede perspektivområder til fremtidigt boligbyggeri tages i anvendelse. På den baggrund vedtog By- og Kulturudvalget den 11. december 2018 at igangsætte en forudgående høring af ændring af kommuneplanen med henblik på at få aktiveret området, der nu er lavet lokalplan for, til boligformål.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende gartnerier og væksthuse i området omkring Mosevænget. Ny bebyggelse kan opføres som åben/lav i op til 1½ etage og tæt/lav i op til 2 etager med tilhørende opholdsarealer og parkering. Ved anvendelse af hele området til parcelhusudstyknin g gives der mulighed for at udbygge området med cirka 60 boliger. Ved en variation af både parcelhuse og en storparcel med rækkehuse gives der mulighed for at udbygge området med cirka 40 parcelhuse og op til cirka 70 rækkehuse. Vejadgang til området skal ske fra Haugevej.



Lokalplanområdet er afgrænset med rødt.

Høringssvar

De indkomne høringssvar omhandler for de væsentligste emner følgende:

- Ønske om 4 m afstand mellem vej og eksisterende bolig og forslag om placering af gangareal/fortov nærmest boligen.
- Ønske om fartbegrænsende foranstaltninger og støjdæmpende belægning på vej indenfor lokalplanområdet.
- Ønske om flere vejadgange til lokalplanområdet.
- Forslag om minimumsgrundstørrelser på 700 m² samt bekymring for et stort boligantal og for lidt friareal.
- Forslag om bebyggelse i maksimalt en etage mod eksisterende naboer i nord samt i hele lokalplanområdet og bekymring for indbliksgener fra kommende boliger.
- Bekymring om trafiksikkerhed og sikker skolevej.

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

Ønske om 4 m afstand mellem vej og nærtliggende eksisterende bolig samt forslag om placering af gangareal/fortov nærmest boligen

Forvaltningen foreslår, at høringssvar om 4 m afstand mellem adgangsvej og nærtliggende eksisterende bolig imødekommes.

Dette begrundes i, at der er tale om eksisterende beboelse, som i fremtiden vil opleve en øget trafikmængde tæt på deres ejendom. Den pågældende eksisterende bolig ligger tæt på Mosevænget. Forvaltningen vurderer, at 4 m afstand mellem beboelse og kørebane vil sikre, at den eksisterende bolig ikke påvirkes i væsentlig grad af fremtidig færdsel.

Ønske om fartbegrænsende foranstaltninger og støjdæmpende belægning på vej indenfor lokalplanområdet

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at veje skal indrettes til lav hastighed. Lokalplanen kan, jævnfør planloven, ikke sikre bestemmelser om en maksimal hastighed, men foreslår, at bestemmelsen om vejens indretning suppleres med en orientering om en forventet maksimumshastighed på 30 km/t i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for trafik på lokalveje i nye boligområder.

Forslag om flere vejadgange til lokalplanområdet

Forvaltningen foreslår, at forslag om flere adgangsveje til lokalplanområdet ikke imødekommes.

Forvaltningen vurderer, at adgangen til lokalplanområdet bedst kan ske fra Haugevej, og at der med trafikens art og størrelse i det fremtidige boligområde ikke er behov for en ekstra adgangsvej.

Forslag om minimumsgrundstørrelser på 700 m² samt bekymring for et stort boligantal og for lidt friareal

Forvaltningen foreslår, at høringssvar om minimums grundstørrelser på 700 m² ikke imødekommes.

Minimumsgrundstørrelserne på 600 m² for åben-lav grunde tager udgangspunkt i bygherrerens ønske til udvikling af området. Forvaltningen vurderer, at ved en fuld udnyttelse af byggemulighederne i lokalplanen vil bebyggelsens tæthed for åben-lav boliger være større, end hvad der ofte ses i traditionelle parcelhuskvarterer. Dog giver lokalplanen mulighed for, at der med byggeri i op til 1½ og/eller 2 etager i en kombination af tæt-lav og åben-lav kan skabes en varieret bebyggelse med forskellige boligtyper. Dette er i tråd med målsætningen i kommuneplanen om, at der i Odense skal være en blanding af boligtyper og boligstørrelser, så der sikres et bredt udbud af boliger og mere mangfoldige kvarterer.

Forslag om bebyggelse i maksimalt en etage mod eksisterende naboer i nord samt i hele lokalplanområdet og bekymring for indbliksgener fra kommende boliger

Forvaltningen foreslår, at forslag om, at der kun må bygges i en etage, ikke imødekommes.

For at sikre mulighed for variation i bebyggelsen med vekslende bygningshøjder og varierede boligtyper gives der i lokalplanen mulighed for byggeri i op til 1½ etage for åben-lav og op til 2 etager for tæt-lav. I lokalplanen indgår bestemmelse om maksimum højde på 1½ etage nærmest eksisterende bebyggelse i nord og øst. For at minimere eventuelle indbliksgener til eksisterende nabobebyggelse må der her ved tæt-lav byggeri ikke etableres kvistvinduer orienteret mod nord og øst.

Forvaltningen foreslår at reducere mængden af arealer, hvor der må bygges i op til 1½ eller 2 etager. Således tages der delvist hensyn til nabobekymringer om højt byggeri. Bygherrerne er indforståede med denne ændring.

Bekymring omkring trafiksikkerhed og sikker skolevej

Forhold om trafikforøgelse på de overordnede trafikveje reguleres ikke med lokalplanen. Det nye boligområde ved Mosevænget forventes dog ikke at have en bemærkelsesværdig indvirkning på trafikafviklingen på Haugevej, da der udelukkende er tale om trafik til enfamiliehuse (tæt-lav og åben-lav) og forvaltningen vurderer, at den potentielt forøgede trafik på Haugevej fra boligområdet vil være beskedent. Ved udbygning af området ved Mosevænget og Grønnegyden og i forbindelse med en videre detailprojektering af områderne vil Odense Kommune vurdere, hvilken rute der er mest hensigtsmæssig i forbindelse med opkoblingen til skolevejsnettet, således der sikres en sikker skolevej.

By- og Kulturforvaltningens forslag til ændringer i planerne

By- og Kulturforvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene en rettelse af kommuneplantillægget for så vidt angår hensynet til produktionsvirksomheder, således at støj fra gartnerier beskrives som et særskilt emne.

By- og Kulturforvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene følgende ændringer af lokalplanen:

- Der tilføjes bestemmelse om minimumsafstand på 4 m mellem eksisterende beboelsesbygning og kørebane ved adgangen til lokalplanområdet.
- Krav til belægning på veje præciseres, således det fremgår, at veje skal anlægges med asfalt eller og/eller flisebelægning. Hvor kørearealer og gangarealer mødes, skal der ske skift i belægningen. Bestemmelsen suppleres med en orientering om en forventet maksimumshastighed på 30 km/t.
- Bredder på vejudlæg præciseres med minimumsstørrelser på vejudlæg for fordelingsvejen (9 m) og sekundære veje (7 m) samt krav om minimumsbredder på rabatter indenfor udlæggene. Lokalplanens kortbilag over fremtidige forhold konsekvensrettes i forhold til dette, hvilket betyder, at der vil ske en mindre indskrænkning af det udlagte areal til boligområde nærmest Haugevej. Lokalplanforslagets udpegning af et karaktergivende træ (A), der skal bevares, må som konsekvens af indskrænkningen udgå.
- Bestemmelser om stier præciseres med krav om, at der skal sikres mulighed for fremtidige stiadgange mod det tilstødende nabo-område (byudviklingsområdet øst for Grønnegyden), og at stier skal udlægges i minimum 3,5 m bredde og anlægges med belægning af grus, fliser eller asfalt i minimum 2 m bredde. For at sikre mulighed for fremtidig skolesti, tilføjes bestemmelsen om, at ved etablering af skolesti skal sti anlægges med minimum 2,5 m befæstelse. Stierne skal koteres, så de ikke oversvømmes i mere end maksimalt 1 uge ad gangen.
- Lokalplanens kortbilag over fremtidige forhold tilrettes, så der sker en reduktion af det maksimale etageantal indenfor enkelte områder af lokalplanen. Således ændres lokalplanens område B4, vist i kortbilag 2, til, at der kun må bygges i 1 etage og område B2 ændres til, at der kun må bygges i maksimalt 1½ etage for hele området fremfor 2 etager i en del af området. Lokalplanens område B5 konsekvensrettes, så det tydeligere fremgår, at der nærmest lokalplanafgrænsningen i øst kun må bygges i op til 1½ etage.

På baggrund af dialog med bygherrerne for området foreslår forvaltningen ændringer af lokalplanens betingelser for ibrugtagen, således at områdets sekundære veje først skal etableres, når det enkelte område, som vejen skal forsyne, udbygges. På samme vis skal en støjskærm mod multibanen ved Stige Friskole først etableres ved udbygning af den støjbelastede matrikel indenfor lokalplanområdet.

Lovgrundlag

- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.

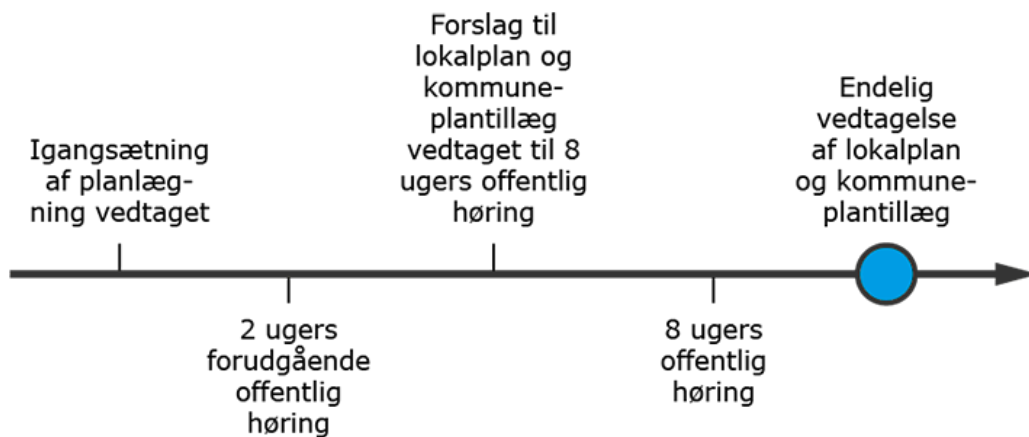
Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan:

- Vælge at vedtage kommuneplantillæg nr. 94 endeligt med den foreslåede ændring.
- Vælge at vedtage lokalplan nr. 11-913 for Boligområde, Mosevænget i Stige Vest endeligt med de foreslåede ændringer.

- 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.
- Vælge ikke at vedtage planerne, hvorved der ikke skabes mulighed for etablering af et boligområde på dette sted.

Proces



Økonomi

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

Bilag

Lokalplan nr. 11-913 Mosevænget Stige

Kommuneplantillæg nr. 94 Boliger Mosevænget_Grønnegyden i Stige

Hvidbog offentlig høring_LP 11-913 og KPtillæg 94

Punkt 4: Evaluering af priser på udearealer

00.01.00-Ø00-21-18

Resume

I Odense Kommune er det By- og Kulturforvaltningen, der varetager opgaven med udlån og udlejning af kommunens udendørs eventpladser.

Det er et krav, at alle kommercielle arrangementer betaler en pris, der svarer til markedsleje, således at kommunen ikke agerer konkurrenceforvridende.

Odense Kommune har derfor siden byrådets beslutning den 27. september 2017 opkrævet leje, når kommercielle arrangementer anvender de kommunale eventpladser. Der opkræves ikke leje for arealer, når arrangementerne ikke er kommercielle.

I forbindelse med opkrævning af leje besluttede byrådet, at taksterne skulle evalueres. Taksterne har været gældende i godt 2½ år. By- og Kulturforvaltningen har nu grundlag for at evaluere takster. Konsekvenserne af det seneste halve år med Covid-19 har ikke haft indflydelse på forvaltningens evaluering, da bookinger i perioden er modtaget før nedlukningen.

Evalueringen viser behov for, at Odense Byråd godkender nogle tilretninger.

Godkendelsen medfører:

- Tilpasning af prisstruktur og opdatering af priser.
- Imødekommelse af arrangørers ønsker til opdeling af eventpladser og dermed delvise priser.
- Fast betaling af depositum til eventuel reetablering samt syn og skøn.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene, idet tilpasningen ikke forventes at få indflydelse på omfanget af begivenheder.

INDSTILLING

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

1. Den nye prisstruktur og vilkår for udleje af udearealer til kommercielle arrangementer.
2. Mulighed for opkrævning af depositum i forhold til ikke-kommercielle arrangementer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 27. september 2017 takster for udlejning af udendørs eventarealer i Odense Kommune. Den politiske beslutning blev truffet, idet det er et krav, at alle kommercielle arrangementer betaler en pris, der svarer til markedsleje, således at kommunen ikke agerer konkurrenceforvridende.

Odense Kommune har derfor siden byrådets beslutning opkrævet leje, når kommercielle arrangementer anvender de kommunale eventpladser. Der opkræves ikke leje for arealer, når arrangementerne ikke er kommercielle.

I forbindelse med opkrævning af leje besluttede byrådet, at taksterne skulle evalueres. Taksterne har været gældende i godt 2½ år. By- og Kulturforvaltningen har nu grundlag for at evaluere takster. By- og Kulturforvaltningens nuværende evaluering bygger på den erfaring, forvaltningen har opnået med de nuværende vilkår herunder prissætning og prisstruktur samt ønsker fra arrangørerne.

Indførelse af opkrævning af leje har ikke haft negativ betydning for antallet af kommercielle arrangementer igennem de 2½ år. Der var 8 kommercielle arrangementer i 2018 og 10 i 2019. Set over en 5-årig periode er Odense blevet en attraktiv by at holde events i, hvilket mest ses blandt de ikke-kommercielle arrangementer. Derfor kan kommunens strategi om at gøre Odense til en eventby stadig fastholdes.

1. Tilpasning af priser og justering af prisstruktur

Der er foretaget en sammenligning blandt udvalgte kommuner, som også udlejer deres kommunale arealer. Markederne er ikke sammenlignelige 1:1, men sammenligningen giver indsigt i prisniveauet i andre kommuner for lignende arrangementer. Markedet i Odense vurderes ikke at være præget af stor konkurrence blandt arrangørerne, idet de 2½ år har vist, at der stort set er de samme kommercielle arrangementer. Samtidig er prissætningen holdt op imod de faktiske omkostninger forbundet med udlejning af arealerne.

Med den gældende prisstruktur betales der ikke leje for optagelse af et areal ud over arrangementsdagene, selvom det i perioden ikke kan anvendes til sit vanlige formål. Prissætning skal fastsættes efter markedsvilkår, hvilket indebærer, at man skal betale for alle de dage, hvor arrangørerne optager arealet. Derfor er prisstrukturen justeret med priser pr. arrangementsdag og pr. rådighedsdag. Rådighedspriserne er fastsat ud fra de faktiske omkostninger forbundet med vedligeholdelse af arealet opgjort pr. dag og som et gennemsnit på tværs af pladsdefinitioner A, B og C jf. bilag 1.

Den nuværende prisstruktur ønskes ændret således, at der betales en leje pr. arrangementsdag, samt der ligeledes betales en takst pr. rådighedsdag, hvor den pågældende plads er optaget. I forbindelse med Budgetpublikationen for kommende år vil priserne blive fremskrevet samt revurderet såfremt behov.

2. Imødekomme af arrangørers ønsker til opdeling af eventarealer og delvis leje

Der er i de gældende priser ikke mulighed for opdeling af de store eventarealer i mindre lodder, hvilket der i særlig grad har været et ønske om i forhold til arealerne på Dyrskuepladsen.

Forvaltningen foreslår, at arrangørernes ønsker imødekommes, idet det foreslås at opdele 2 eventarealer i mindre arealer og dermed udleje dele af arealerne fremfor hele arealer. Muligheden for opdeling ønskes for Dyrskuepladsen og Tusindårsskoven jf. bilag 1.

Udlejning af Flakhaven og andre vejarealer hører under vejloven § 80 tilladelse til råden over vejareal, og derfor er det ikke muligt at opkræve en leje af arealerne. Det er dog muligt for forvaltningen at opkræve de faktiske udgifter, som forvaltningen vil have i forbindelse med en given udlejning af Flakhaven og andre vejarealer.

3. Fast betaling af depositum til eventuel reetablering samt syn og skøn

Ved begivenheder på udendørs eventpladser kan der opstå skader på græs og omgivelser. Kommunen accepterer med de nuværende regler et almindeligt slid, som betragtes indeholdt i markedslejen. Dog kan der opstå større skader, som kræver konkret reetablering, når eventet er gennemført. Denne form for reetablering skal altid betales af arrangøren.

Forvaltningen foreslår, at Odense Kommune fremover opkræver fast betaling af depositum for anvendelse til kommercielle arrangementer. Ligeledes foreslås, at Odense Kommune kan opkræve depositum ved ikke-kommercielle arrangementer, inden arealet tages i brug. Erfaringen viser, at større ikke-kommercielle arrangementer kan slide på arealerne i samme omfang som kommercielle arrangementer.

Forvaltningen fastsætter størrelsen på depositummet ud fra et fagligt skøn i forhold til det forventede reetableringsbehov efter endt event. Skønnet baseres blandt andet på eventets omfang og varighed, herunder omfang af udstyr, boder mv. Endvidere tages erfaringer med en arrangørs tidligere events i betragtning.

Det er Odense Kommune der, som ejer af arealet, ved en afleveringsforretning vurderer, hvilke skader arrangøren skal betale for reetablering af efter endt event. Ligeledes er det kommunen, der varetager reetableringen på arrangørens regning via modregning i indbetalte depositum, eventuelt suppleret af fremsendelse af faktura for beløb, som ikke dækkes af depositummet.

Forvaltningen foreslår i den forbindelse, at der i fremtidige aftaler om kommerciel brug af eventarealer gives mulighed for, at syn og skøn kan gennemføres på arrangørens regning i forbindelse med eventuel uenighed om reetableringsomfang og udgifter hertil. Det er en forudsætning, at syn og skøn foretages af en uvildig tredje part, som kommunen har godkendt, inden syn og skøn gennemføres.

Hvis der ikke skal ske reetablering, bliver det samlede depositum tilbagebetalt.

Økonomi

Med de forslåede priser ville den samlede indtægt have været 0,63 mio. kr. i 2019 mod 0,27 mio. kr. med de nuværende priser, det svarer til en merindtægt på ca. 0,36 mio. kr. En andel af stigningen er uundgåelig i forhold til at indhente de faktiske omkostninger, som tilfalder Drift- og Anlæg, der står for vedligeholdelse af arealerne.

Forskellen mellem de samlede indtægter og de faktiske omkostninger beløber sig på ca. 0,2 mio. kr., som kan øremærkes til tilskud og sponsorat til at støtte aktiviteter, som forvaltningen skønner, er gavnlige for kulturen i kommunen. Herudover vil de ca. 0,2 mio. kr. også kunne anvendes til mindre investeringer i udvikling af eventpladser.

Denne sag har ingen konsekvenser for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Bilag 1 _ Priser på udearealer

Bilag 2 _ Priser for udearealer 2020

Punkt 5: Lukket: Kelsbjergvej 16 – Køb af ejendom til botilbud til borgere med autisme

82.01.00-G01-2-20

Punkt 6: Lukket: Etablering af arealudviklingselskab for fremtidens Vollmose og udbudsgrundlag for konkurrenceudsættelse

00.15.00-A00-20-19

Punkt 7: Fremtidens Vollsmose. Forslag til lokalplan nr. 1-910 med miljøvurdering, miljøkonsekvensrapport (VVM-rapport) og udkast til VVM-tilladelse

01.02.00-P16-14-19

Resume

Denne sag handler om fysisk planlægning for den fremtidige udvikling af Vollsmose.

Forslag til lokalplan nr. 1-910 med tilhørende miljørapport er udarbejdet som led i omdannelsen af fremtidens Vollsmose og fastsætter en række principper for den fysiske udvikling af bydelen i overensstemmelse med ”Den sidste Vollsmoseplan”, som blev vedtaget af Odense Byråd i september 2018. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, herunder cirka 1.000 almene familieboliger.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for ny bebyggelse, da det er en såkaldt "Rammelokalplan". Opførelse af ny bebyggelse vil derfor kræve udarbejdelse af nye byggeretsgivende lokalplaner.

Nedrivning af bebyggelse forudsætter udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport (VVM-rapport) og VVM-tilladelse. Der er foretaget en indledende høring af projektet for nedrivning i perioden 30. januar til 14. februar 2020. Der er ikke indkommet høringssvar hertil.

Udvalget skal beslutte, om planforslaget med tilhørende miljørapport samt miljøkonsekvensrapport/VVM-tilladelse skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Rammelokalplanen understøtter målet om, at Vollsmose skal udvikle sig til en attraktiv og velfungerende bydel med blandede funktioner, bebyggelser og ejerformer.

Byudvikling med kvalitet

Rammelokalplanen har fokus på, at Vollsmose skal udvikles med kvalitet i arkitektur, by- og landskabsrum samt i forbindelse med ombygning og renovering af eksisterende bebyggelser.

En klima- og miljøvenlig storby

Rammelokalplanen tager udgangspunkt i en bæredygtig byudvikling (DGNB), hvor forøgelse af biologisk diversitet gennem udvikling af flora og fauna har stort fokus.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til lokalplan nr. 1-910 med tilhørende miljørapport, miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse offentliggøres i minimum 8 uger i henhold til bestemmelser i planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen, da den er udtryk for implementering af diskriminerende lovgivning, ifølge FN.

Sagsfremstilling

Intro

Vollsmose står over for gennemgribende forandringer frem mod 2030. Visionen er, at Vollsmose bliver en attraktiv og velfungerende bydel for beboere og investorer.

Denne sag omhandler et forslag til en lokalplan for den fremtidige udvikling af Vollsmose - en såkaldt "Rammelokalplan". Lokalplanen giver samtidig hjemmel til nedrivning af bebyggelse (se uddybende beskrivelse nedenfor).

Idet By- og Kulturforvaltningen vurderer, at planforslaget kan medføre væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø, omhandler sagen også en miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Boligforeningerne har anmodet om, at nedrivningsprojektet bliver miljøvurderet og har udarbejdet en miljøkonsekvensrapport med vurdering af de miljømæssige virkninger, nedrivningen af bebyggelsen har (VVM). VVM står for Vurdering af Virkning på Miljøet. På baggrund af miljøkonsekvensrapporten har By- og Kulturforvaltningen udarbejdet et udkast til en VVM-tilladelse.

Baggrund

Et enigt Odense Byråd indgik i september 2018 den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan", som er en plan for, hvordan Vollsmose skal udvikles til en attraktiv bydel i social balance. Omdannelsen af Vollsmose skal blandt andet ske gennem nedrivning af cirka 1.000 almene familieboliger. Vollsmose skal udvikle sig fra at være et udsat boligområde til at blive en velfungerende bydel med blandede bebyggelser og ejerformer.

På baggrund af Folketingets ghettolovgivning i 2018 blev der i samarbejde mellem boligorganisationerne Civica og FAB samt Odense Kommune udarbejdet en plan benævnt "Udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose". Udviklingsplanen blev godkendt af Transport- og Boligministeriet i september 2019. Udviklingsplanen beskriver de gennemgribende fysiske forandringer af området og indeholder samtidig tidsplaner for omdannelsen (herunder nedrivninger), milepæle og finansiering samt overvejelser om genhusningen af beboere fra Vollsmose og sociale indsatser.

Lokalplanen tager afsæt i udviklingsplanens principper for den fysiske udvikling i Vollsmose.

Herudover har grundejerne et ønske om at certificere byområdets bæredygtighed med DGNB. DGNB er en standard til certificering af bygningers eller byområders bæredygtighed - en metode, der sætter bæredygtighed på formel og gør den målbar. Der skelnes mellem certificering af henholdsvis bygninger og byområder. Med en certificering af et byområde følger der ikke en forpligtelse til, at byggerier i området skal certificeres. Der er derfor foretaget en screening af området med henblik på at understøtte en bæredygtig byudvikling. Den udarbejdede DGNB-screening har resulteret i en række kriterier, der er indarbejdet i rammelokalplanen og som sikrer, at rammelokalplanen kan danne grundlag for en DGNB-præcertificering af byområdet.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen fastlægger en række principper for områdets fremtidige udvikling af de fysiske forhold. Herudover giver lokalplanen mulighed for nedrivning af en del af den eksisterende bebyggelse samt indeholder en række bestemmelser for renovering og ombygning af eksisterende bebyggelser.

Hvor der skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner, skal bestemmelser for den endelige anvendelse, omfang, placering og udseende af ny bebyggelse samt tilhørende udearealer, som opholds-, friarealer og parkering, fastlægges i de pågældende lokalplaner. Dog indeholder denne rammelokalplan nogle overordnede principper, der skal være fokus på i forbindelse med udarbejdelse af de byggeretsgivende lokalplaner.

Lokalplanen indeholder desuden principper og konkrete bestemmelser for de ubebyggede arealer som veje, stier, byrum, parker og grønne kiler, der ikke nødvendigvis kommer til at indgå i en kommende byggeretsgivende lokalplan. Bestemmelserne er udarbejdet med fokus på at sikre en DGNB-præcertificering af området samt en grøn og attraktiv bydel.

Eksisterende lovlige forhold og anvendelser kan fortsætte som hidtil uanset rammelokalplanens bestemmelser. Den nuværende lokalplan nr. 1-863 for nye veje i Vollsmose gælder fortsat. Lokalplan nr. 1-562 for bydelen Vollsmose ophæves for den del af området, som er omfattet af denne rammelokalplan.

Lokalplanen er inddelt i 3 delområder, som vist på luftfoto nedenfor.



Delområde 1:

Det blandede byområde - indeholder en blanded anvendelse som boliger, erhverv, offentlig og privat service samt fritids- og kulturformål. Dette delområde skal også rumme tilhørende rekreative arealer, grønne korridorer, byrum, veje, stier og parkering. Den konkrete anvendelse og placering af forskellige funktioner vil først blive fastlagt i byggeretsgivende lokalplaner. Lokalplanen fastlægger heller ikke, hvor rekreative arealer, grønne korridorer byrum, veje og stier skal placeres.

Delområde 2:

Omfatter det eksisterende park- og naturområder, der ligger midt i Vollsøse. Delområde 2 skal fortsat anvendes til rekreativt område.

Delområde 3:

Omfatter et rekreativt areal ved Odense Ådal og skal fortsat anvendes til rekreativt område.

Miljøvurdering

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at de væsentligste potentielle miljøpåvirkninger, som planforslaget kan medføre, vedrører fredskov og beskyttet natur, potentielle habitatarter, jordforurening, nærliggende produktionsvirksomheder, vejstøj og klimatilpasning. Dette er beskrevet i den vedlagte miljørapport.

Det er ikke muligt at præcisere, hvordan der kan tages hensyn til og/eller opstilles afværgeforanstaltninger i forhold til de oplyste potentielle miljøpåvirkninger, da rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende, og arealanvendelsen af mulige byggefeltet endnu ikke kendes. Det betyder, at der allerede tidligt i forbindelse med den mere konkrete lokalplanlægning skal gennemføres en række nærmere (miljø)undersøgelser, der sikrer, at de rette hensyn til omgivelserne, herunder eksisterende produktionsvirksomheder, bliver varetaget.

Vurdering af nedrivningsprojektets virkninger på miljøet (VVM)

De miljømæssige virkninger af nedrivningen af cirka 1.000 boliger i Vollsmose, som lokalplanen giver mulighed for, er behandlet i en miljøkonsekvensrapport "Nedrivning i Vollsmose" af 26. juni 2020. Rapporten er udarbejdet af områdets to boligforeninger Civica og FAB (vedlagt som bilag).

Vedlagte udkast til VVM-tilladelse har forvaltningen udarbejdet på baggrund af miljøvurderinger og forslag til afværgeforanstaltninger, der er opstillet i boligforeningernes miljøkonsekvensrapport. Der er i VVM-tilladelsen opstillet relevante vilkår med afværgeforanstaltninger for nedrivningsmetoder, sikkerhed, støj og vibrationer, luft og støv, trafik, natur, flora og fauna, ressourcer, affald, jord og grundvand, overfladevand og vandkorridorer samt landskab.

Vilkår og nærmere begrundelse for dem ses i vedlagte udkast til VVM-tilladelse. Boligforeningerne har haft et udkast i høring i perioden 8. juli - 5. august 2020.

Forvaltningens vurdering

Det er By- og Kulturforvaltningens vurdering, at rammelokalplanen understøtter udviklingen af en bæredygtig, grøn og attraktiv bydel, hvor der er fokus på at skabe forbindelser gennem bydelen, åbne bydelen op og skabe varierede by- og landskabsrum. Forvaltningen vurderer tillige, at nedrivningen på de opstillede vilkår kan foretages uden at medføre væsentlige virkninger på omgivelserne.

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Miljørapport, miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse er gennemført i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

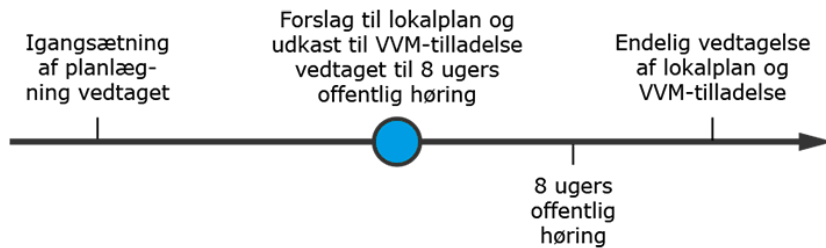
- Vælge at vedtage forslag til lokalplan og udkast til VVM-tilladelse og fremlægge dem i offentlig høring i minimum 8 uger.
- Vælge at komme med ændringer til lokalplanforslaget og/eller udkast til VVM-tilladelse, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter lokalplanforslaget og udkast til VVM-tilladelse sendes i høring. Alternativt kan lokalplanforslaget med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage forslag til lokalplan og udkast til VVM-tilladelse til offentliggørelse.

Den videre proces

Lokalplanforslag med tilhørende miljørapport, miljøkonsekvensrapporten og udkast til VVM-tilladelse skal sendes i offentlig høring og skal tillige sendes i høring hos berørte myndigheder.

Sidstnævnte er myndigheder, hvis kompetencer kan forventes at blive berørt af lokalplanens eller projektets indvirkning på miljøet, og som skal give en tilladelse, godkendelse eller andet, inden projektet kan realiseres.

Når offentlighedsfasen afsluttes, samles de modtagne skriftlige kommentarer til planforslaget og udkast til VVM-tilladelse og behandles samlet i en hvidbog, der forelægges politisk sammen med den endelige lokalplan og VVM-tilladelse. Figur 1 viser planprocessen.



Figur 1: Planproces

Økonomi

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

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 1-910 - Rammelokalplan for Vollsmose

Vollsmose rammelokalplan Miljørapport. Juni 2020

Vollsmose nedrivningsprojekt. VVM-tilladelse. Udkast BKU. 05-08-2020

Samlet Miljøkonsekvensrapport for nedrivning i Vollsmose 2020 06 26

Punkt 8: Odensevej 2 i Hjallese. Igangsætning af lokalplanlægning

01.02.00-P16-25-19

Resume

Denne sag handler om en fremtidig boligbebyggelse på Odensevej 2 i Hjallese.

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgs mødet den 8. oktober 2019 at igangsætte en forudgående høring for ændring af kommuneplanen.

Der blev afholdt offentlig høring i perioden fra den 14. oktober til den 29. oktober 2019. Der indkom 6 høringsvar.

By- og Kulturforvaltningen har siden den offentlige høring været i dialog med grundejer om en reduktion af bebyggelsen med henblik på tilpasning af projektet i forhold til omgivelserne.

Udvalget skal med denne sag tage stilling til igangsætning af lokalplanlægning og udarbejdelse af kommuneplantillæg med afsæt i grundejers fremsendte skitseforslag, som er vedlagt denne sag.

Effekt

En storby i vækst

Med lokalplanområdets placering tæt på den kommende letbane vil boliger kunne tiltrække flere indbyggere til Odense.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der igangsættes lokalplanlægning for boligbebyggelse på Odensevej 2 med afsæt i grundejers fremsendte skitseforslag.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

By- og Kulturudvalget drøftede den 8. oktober 2019 grundejers ønske om at opføre 54 boliger som etageboliger i 2-5 etager på Odensevej 2 i Hjallese og dele af naboarealer. Udvalget besluttede samtidig at foretage en 14 dages forudgående høring for ændring af kommuneplanen.

Se markering af området nedenfor.



Den forudgående høring er afsluttet, og forvaltningen har været i dialog med grundejer i forhold til udvalgets drøftelser og de indkomne høringssvar. Dialogens omdrejningspunkt har været en reduktion af bebyggelsen, så projektet tilpasses i højder og omfang i forhold til de omgivende bebyggelser, herunder at landsbygadekarakteren langs Hjallesgade og indbliksgener til nærmeste naboer i syd begrænses.

Grundejer har nu tilpasset projektet, så den højest skitserede bygning i 5 etager er reduceret til 4 etager og antallet af altaner mod syd er reduceret fra fire til en. Bebyggelsesprocenten er reduceret fra 80 til 75 (eksklusiv eventuelle overdækninger til cykelparkering med mere). Projektet indeholder 50 boliger i stedet for 54.

By- og Kulturforvaltningen forelægger det reviderede projekt for By- og Kulturudvalget, der skal beslutte, om der skal igangsættes en lokalplanlægning og udarbejdelse af kommuneplantillæg for området.

Projektet

Grundejer ønsker med det reducerede projekt at opføre ny bebyggelse indrettet som fire vinklede bygninger omkring et gårdrum i 2-4 etager med fælles ophold på terræn. Der vil også blive privat ophold på terrasse eller altan. Grundejer er i dialog med Boligforeningen Kristiansdal om at skabe sammenhæng mellem grundejers fælles udearealer og Boligforeningen Kristiansdals grønne område mod vest. Adgang for biler forventes at ske fra parkeringsplads ved butik nord for området. Parkering placeres på terræn ud til Odensevej.

På grunden ligger der i dag en lukket butik (Aldi), som vil skulle nedrives. Lige nord for området ligger der en fungerende butik (SuperBrugsen) med parkering. Mod nordvest er der boligbebyggelse i 8 etager. Mod vest ligger der grønne arealer i tilknytning til denne bebyggelse. Syd/sydvest for grunden er der boliger i 1½ etage.

Bygninger i området består langs Hjallesgade primært af 1-1½ etages enfamiliehuse og rækkehuse og på modsatte side af Hjallesgade ligger Hjalles Kirke på en grønning. Hjallesgade opleves som grøn med træer og ældre huse med haver. På steder er der mindre rækkehus- og etageboligbebyggelse i 1-2 etager og endnu en fungerende butik (Rema 1000). Mod

øst på modsatte side af Odensevej er der huse i 1½ etage samt parkbebyggelse med etageboliger i 3 etager. Øvrige ejendomme nord og nordvest for området er i op til 3 etager.

Forudgående høring

Der er i den forudgående høring indkommet 6 hørings svar, som overvejende omhandler, at bebyggelsen bør opføres i højder, der svarer til områdets øvrige bebyggelse/skala, og at byggeri ikke må blive for højt. Samtidig er nærmeste nabo i syd bekymret for indbliksgener.

Tre af hørings svarene kommer fra beboere i området og nærmeste naboer. Der er derudover hørings svar fra Vejdirektoratet, Den Kongelige Bygningsinspektør Rønnow Arkitekter på vegne af Stiftsøvrigheden for Fyens Stift og Boligforeningen Kristiansdal.

Forvaltningen vil tage bemærkningerne fra den forudgående høring med i den videre planlægning. Således vil hørings svarene blive besvaret i forbindelse med den senere politiske behandling af et lokalplanforslag og kommuneplantillæg i By- og Kulturudvalget, hvis udvalget beslutter at igangsætte lokalplanlægning og udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Hørings svarene er kort beskrevet her:

I hørings svaret fra nærmeste nabo syd for Odensevej 2 udtrykkes der bekymring for indbliksgener - både fra de tættest beliggende ejendomme i 2-3 etager og de længst væk beliggende i 4-5 etager, og naboen beder forvaltningen om at være opmærksom på indbliksgener, når en eventuel bebyggelsesplan skal vurderes. Naboen udtrykker derudover bekymring for refleksion af støj fra motorvejen mod dennes have og bekymring for skader på dennes ejendom i forbindelse med nyt byggeri.

I et andet hørings svar udtrykkes der ønske om, at ny bebyggelse etableres i skala med eksisterende byggeri og i et tredje hørings svar, at bebyggelsen ikke etableres højere end 2 etager som i dag. Her foreslås det, at bebyggelsesprocenten kan hæves, hvis der etableres parkeringskælder under den nye bebyggelse.

Den Kongelige Bygningsinspektør Rønnow Arkitekter vurderer, at en ny bebyggelse i skala og udformning bør tage hensyn til den landsbyagtige karakter omkring Hjallesegade og Hjallese Kirke, som er beliggende cirka 70 m fra ejendommen Odensevej 2. Den Kongelige Bygningsinspektør sammenligner med parkbebyggelsen øst for Odensevej i 3½ etage, som, inspektøren mener, tager dette hensyn i et vist omfang.

Vejdirektoratet gør opmærksom på støjgener fra motorvejen og bemærker, at det er Odense Kommune, der er ansvarlig for, at der er indarbejdet den nødvendige støjbeskyttelse i såvel lokalplanforslaget som i de tilladelser, der senere gives på grundlag af lokalplanen.

Boligforeningen Kristiansdal, som ejer naboejendommene beliggende nord og nordvest for ejendommen Odensevej 2, udtrykker tilfredshed med grundejers ønske om opførelse af en ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 80 og orienterer om, at boligforeningen har aftalt et vidtgående samarbejde med grundejer om indretning af de grønne arealer samt tilkørselsforhold.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer overordnet, at et projekt for området bør tilpasses de nærmeste omgivers skala og områdets grønne karakter. Der skal være fokus på eksisterende bebyggelsesstruktur i området, indbliksgener og integration med grønne naboarealer. Særlig opmærksomhed ligger der på mødet mellem ny bebyggelse og eksisterende 1½-etages boliger mod syd og bebyggelse langs Hjallesgade. Naboetageejendommen i 8 etager opleves dominerende i området, og ny bebyggelse bør ikke forstærke dette udtryk, da skalaen er væsentligt fremmed for forstaden Hjalles.

I det reducerede projekt trapper bebyggelsen ned fra 4 etager i nord til 3 etager i syd med den allersydligste del af byggeriet i 2 etager.

Forvaltningen vurderer, at byggeriet i højere grad end tidligere indordner sig den bygningsskala, der er i områdets nordøstlige del. Her ligger i dag i området bebyggelser på 3, 4 og 8 etager. Forvaltningen vurderer, at de sydligste bygninger - i 3 og delvist 2 etager - i det reviderede projektforslag er tilpasset skalaen ud mod Hjallesgade og nærmeste naboer i 1½ etage.

Forvaltningen vurderer, at med den tætte beliggenhed til naboerne i syd kan der være risiko for indbliksgener fra lejlighederne til naboerne, dog hovedsageligt til naboernes haver, hvis skel på det nærmeste sted ligger cirka 8 m fra den ny bebyggelse. I det reducerede projekt er der én altan, hvilket hermed begrænser de største indbliksgener.

Såfremt grundejers ønske om antal kvadratmeter og antal etager imødekommes, vurderer forvaltningen, at bygherres foreliggende projektforslag, så vidt det er muligt, er tilpasset omgivelserne og tager højde for potentielle indbliksgener for naboerne.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at igangsætte planlægningen for det ønskede projekt.
- Vælge at komme med ændringer til bebyggelsesforholdene, hvorefter planlægningen igangsættes. Alternativt kan skitseforslag med ændringer forelægges udvalget igen.
- Vælge ikke at igangsætte planlægningen, hvorved der ikke kan arbejdes videre med planer for boligbebyggelse på dette sted.

Den videre proces

Hvis udvalget vælger at igangsætte lokalplanlægningen for grundejers skitseforslag, vil forvaltningen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg samt et lokalplanforslag.

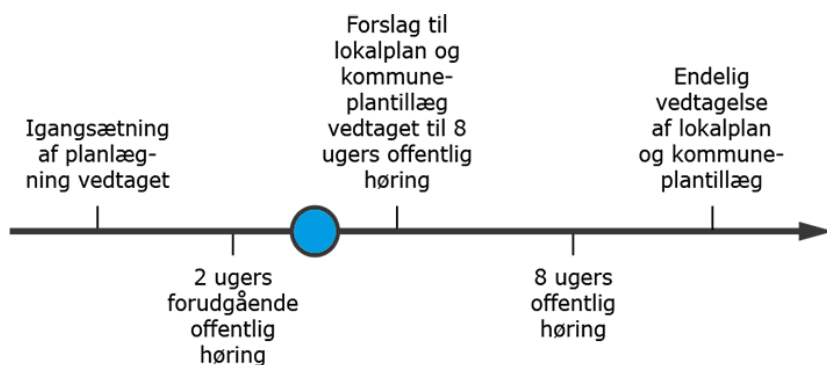
I en videre lokalplanlægning for projektet vil der skulle vurderes på støjforholdene fra motorvejen. Derudover skal der ske en videre afklaring af områdets parkering. Langs Odensevej er der en vejbyggelinje 12,5 m fra vejmidte og cirka 6 m inde på grunden. Vejbyggelinjen betyder, at der i lokalplanlægningen skal sikres mulighed for en anden fremtidig placering af bebyggelsens parkering på grunden, hvis der på sigt skal ske en udvidelse af Odensevej.

Håndtering af regnvand og pladskrav til brandredning med mere kan ligeledes have indflydelse på disponering af arealerne på grunden og i sidste ende hermed bebyggelsesforholdene. Der vil i den videre planlægning ligeledes skulle ske en bearbejdning af projektet i forhold til Kommuneplan 2020 med de krav, kommuneplanen stiller til rammer for lokalplanlægning.

Med det omfang af bebyggelse, der er i det reducerede projekt, skal der ske en ændring af kommuneplanen.

Med grundejers justerede projekt betyder det blandt andet, at:

- Området skal udskilles i en selvstændig kommuneplanramme, som ændrer anvendelse fra centerområde til boligområde.
- Den maksimale bebyggelsesprocent skal hæves fra 40 % til 75 % eksklusiv overdækket areal til cykelparkering.
- Maksimalt etageantal skal hæves fra 2 etager til 4 etager.
- Der skal ske en justering af områdefægrænsningen for rækkefølgeplanen og detailhandelsstrukturen. (Området indgår i Kommuneplan 2020's rækkefølgeplan for boligudbygning i 1. prioritet. Således er der mulighed for udbygning til boliger fra 2020, dog skal der ske en justering af områdefægrænsningerne for rækkefølgeplanen og detailhandelsstrukturen, da der i grundejers ønskede projekt indgår mindre naboarealer mod nord og vest, som ikke er medtaget i kommuneplanen).



Procesdiagram

Økonomi

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

Bilag

ODENSEVEJ 2A-20200702_reduceret størrelse

Punkt 9: Endelig vedtagelse af tillæg til spildevandsplan vedrørende Stige Vest

06.00.05-P16-3-19

Resume

Med dette tillæg nr. 18 til spildevandsplan 2011-2022 inddrages en del af et nyt boligområde på Mosevænget i den vestlige del af Stige i spildevandsplanen som spildevandskloakeret. Området har ikke tidligere være omfattet af spildevandsplanen.

På By- og Kulturudvalgsmøde den 9. juni 2020 blev det besluttet at offentliggøre et forslag til tillægget i 8 uger i henhold til spildevandsbekendtgørelsens bestemmelser. Under den offentlige høring er der ikke indkommet kommentarer til forslaget.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

Spildevandsplantillægget sikrer, at håndteringen af regn- og spildevand indenfor området, sker på en tidssvarende og miljømæssigt forsvarlig måde. Herved understøttes Odense-målet "En klima- og miljøvenlig storby" samt By- og Kulturudvalgets effektmål "Byudvikling med omtanke", hvor Odense udvikles med fokus på et godt miljø og forebyggelse af forurening af opland.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at tillæg nr. 18 til spildevandsplanen vedtages endeligt i henhold til spildevandsbekendtgørelsens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 18 til spildevandsplanen omfatter en del af et nyt boligområde i den vestlige del af Stige.

Området omfattet af tillægget 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 spildevandskloakeret i lighed med de kloakoplande, som området grænser op til. Det betyder, at VandCenter Syd skal håndtere spildevandet fra området, mens grundejerne selv skal håndtere regnvandet.

Et forslag til tillægget blev forelagt By- og Kulturudvalget den 9. juni 2020, og forslaget har efterfølgende været i offentlig høring i 8 uger. Der er i denne periode ikke indkommet bemærkninger til forslaget. Tillægget forelægges derfor nu udvalget med henblik på endelig vedtagelse.

Økonomi

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

Punkt 10: Indgåelse af ny aktivitetsaftale med H.C. Andersen Festspillene

20.20.00-Ø40-58-20

Resume

Foreningen H.C. Andersen Festspillene har henvendt sig til Odense Kommune med ønsket om en ny 3-årig aktivitetsaftale, da deres nuværende aftale udløber pr. 31. december 2020.

Den gældende aktivitetsaftale lyder på 178.659 kr. (2020-niveau) årligt i tilskud til brug for aktiviteten H.C. Andersen Festspillene i Den Fynske Landsby.

H.C. Andersen Festspillene er en tradition i Odense, et kulturtilbud til børn og deres familier, festspillene har modtaget aktivitetstilskud fra Odense Kommune gennem mange år.

Yderligere har H.C. Andersen Festspillene anmodet om en forøgelse af tilskuddet fra 2021 og frem således, at tilskuddet udgør 260.000 kr. årligt.

By- og Kulturudvalget skal i denne sag beslutte, om forvaltningen skal indgå en ny 3-årig aktivitetsaftale med H.C. Andersen Festspillene inden for den afsatte budgetramme til formålet på 176.565 kr. årligt fra 2021.

Effekt

Børn- og unge bliver klar til fremtiden

Gennem kunst- og kulturproduktion møder børn og unge oplevelser, som kan relateres til udfordringer i deres eget liv. På denne måde kan de gennem sikre rammer afprøve deres egne holdninger og derved stå stærkere i livet, da de med øget selvværd bedre kan møde fremtiden.

Et sundere Odense

Forskning viser at deltagelse i kunstneriske og kulturelle oplevelser kan øge oplevelsen af egen sundhed og trivsel. Gennem kunsten og kulturen spejles ens eget liv, og det bliver muligt at finde andre måder at betragte livet på. At opleve kunst og kultur sammen med andre øger oplevelsen af at være del af et fællesskab. Deltagelse i fællesskaber øger resiliensen hos det enkelte menneske.

En storby med blandede og velfungerende bydele

H.C. Andersen Festspillene har siden 1960'erne spillet i Den Fynske Landsby i Odense M. Kunst og kultur er med til at skabe øget positiv identitet for en bydel.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Anmodningen om øget tilskud imødekommes ikke, da der ikke er afsat midler til det i budgettet.
2. Forvaltningen indgår en ny 3-årig aktivitetsaftale med H.C. Andersen Festspillene, så en ny aftale gælder for 2021-2023 med en budgetramme på 176.656 kr. årligt.

3. Den nye 3-årige aktivitetsaftale omfatter både sommerforestillingerne i Den Fynske Landsby og vinterforestillingerne, som på nuværende tidspunkt afvikles på Magasinet.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Indgåelse af ny aktivitetsaftale

H.C. Andersen Festspillene har gennem en lang årrække tilbudt en kulturel oplevelse til børn og unge både som skuespillere og som publikum.

Det er blevet en fast tradition for omkring 20.000 gæster hver sommer at tage en tur forbi Den Fynske Landsby og opleve H.C. Andersens eventyr formidlet af børn og unge. Og til vinterforestillingerne er det omkring 5000 mennesker, som kommer forbi Magasinet.

Foreningen bag H.C. Andersen Festspillene søger kontinuerligt at fastholde friluftsteaterets relevans for børn og unge i Odense. Blandt andet derfor vurderer By- og Kulturforvaltningen, at H.C. Andersen Festspillene fortsat dækker et behov hos børn og unge for deltagelse i og skabelse af teater.

De tidligere aktivitetsaftaler har alene omfattet sommerforestillingen i Den Fynske Landsby, men siden har foreningen bag H.C. Andersen Festspillene skabt vinterforestillinger på Magasinet i Odense. Forvaltningen foreslår i denne sag, at tilskuddet fremover omfatter begge forestillinger for at gøre det mere smidigt for foreningen at håndtere regnskab og gøre brug af stordriftsfordele på tværs af de 2 arrangementer.

H.C. Andersen Festspillene har de seneste 3 år årligt i gennemsnit omsat for ca. 3 mio. kr. Udgifterne i budgettet har primært været opdelt på 3 hovedområder; administration, markedsføring og direkte omkostninger (produktion).

Kommunens tilskud i en ny aktivitetsaftale vil være 176.656 kr. (2021-niveau). Tilskuddet i en ny aktivitetsaftale fra Odense Kommune bliver øremærket PR, kostumer og produktion, det vil sige poster i budgettet, som relaterer sig til selve aktiviteten og ikke til driften af foreningen.

H.C. Andersen Festspillene anmoder om øget tilskud

Der er afsat 176.656 kr. (2021-niveau) i budgettet til en ny 3-årig aktivitetsaftale.

H.C. Andersen Festspillene har imidlertid fremsat et ønske om et øget tilskud, så tilskuddet i aktivitetsaftalen fremover lyder på 260.000 kr. (2021-niveau).

Forvaltningen har på baggrund af dialog med foreningen fået fremsendt vedhæftede bilag, som indeholder foreningens begrundelse for, hvorfor et øget tilskud er nødvendigt.

Forvaltningen vurderer ikke, at det giver anledning til, at forvaltningen foreslår en omprioritering inden for udvalgets budget.

I den nuværende aftale dækker tilskuddet produktion og gennemførelse af sommerforestillinger i juli og august. Da der er overlap mellem udgifterne for sommer- og vinterforestillinger i form af bl.a. brug af samme sekretariatsfolk og brug af de samme lager- og kontorlokaler, vurderer forvaltningen, at det giver mening, at en ny aftale omfatter både sommer- og vinterforestillingerne som aktivitet.

Forvaltningen vurderer på baggrund af kendskab til foreningens økonomi, at der ikke er et behov for øget tilskud.

Forvaltningen er i løbende dialog med alle tilskudsmodtagere, og hvis det skulle vise sig, at H.C. Andersen Festspillene får svært ved at leve op til aktivitetsaftalens mål og krav, vil det være muligt at justere i leverancekrav.

Økonomi

Der er på budgetområde 2.3 - Fritid og Kultur afsat 176.656 kr. årligt (2021-niveau) til afholdelse af udgiften. Beløbet er lavere end i 2020 på grund af negativt pris- og lønskøn for 2021 og frem.

En godkendelse af indstillingen vil ikke påvirke kommunens kassebeholdning.

Bilag

Anmodning om øget tilskud H.C. Andersen Festspillene

Punkt 11: Dalum Papirfabrik - Dispensation fra lokalplan

01.02.00-G01-23-20

Resume

By- og Kulturforvaltningen har i forbindelse med kommende byggeri på Dalum Papirfabrik modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 7-881 på følgende områder:

1. Anvende gule teglsten i stedet for røde teglsten.
2. Anvende lysegrå vinduesrammer i stedet for vinduesrammer i en mørk farve.
3. Afrensning af facaden på bygning B3 og B4 i stedet for pudsede eller malede facader.

Sagen forelægges til By- og Kulturudvalgets afgørelse, da udvalget på mødet den 21. januar 2020 besluttede i forhold til kompetencefordelingsplanen, at sager om dispensationer fra lokalplaner, som er af principiel betydning for byens udvikling og udtryk, skal forelægges udvalget.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Projektet medvirker til at udnytte og forbedre områdets anvendelse til gavn for kommende beboere og området som helhed.

Byudvikling med kvalitet

Projektet medvirker til at sikre god kvalitet i kommende byggeri, som tilgodeser områdets industrielle historie.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender følgende dispensationer, som beskrevet i sagsfremstillingen:

1. Anvende gule teglsten i bygningerne i den sydlige del af lokalplanområdet, det vil sige B11 – B24. Bygninger i den nordlige del af lokalplanområdet, det vil sige B7 – B10, skal opføres i røde teglsten.
2. Afrensning af facaden på bygning B3 og B4 i stedet for pudsede eller malede facader.

Beslutning

By- og Kulturudvalget

Indstillingspunkt 1: By- og Kulturudvalget godkender den ansøgte dispensation om at opføre bygningerne B7-B24 i gule teglsten.

Indstillingspunkt 2: Godkendt.

Desuden godkender udvalget den ansøgte dispensation om at anvende lysegrå vinduesrammer i stedet for vinduesrammer i en mørk farve.

Sagsfremstilling

By- og Kulturforvaltningen har i forbindelse med kommende byggeri på Dalum Papirfabrik modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 7-881 til at anvende gule teglsten, ændring af vinduesfarven på den nye bebyggelse og afrensning af facaderne på shedtage bygningerne (B3 og B4). Lokalplanen blev vedtaget den 26. juni 2019.

Ansøgningen er vedlagt som bilag med illustration af ansøgers ønsker, ligesom bilaget illustrerer byggeriet, hvor det er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, det vil sige blandt andet med røde mursten.

Området Dalum Papirfabrik er beliggende ud til Dalumvej.

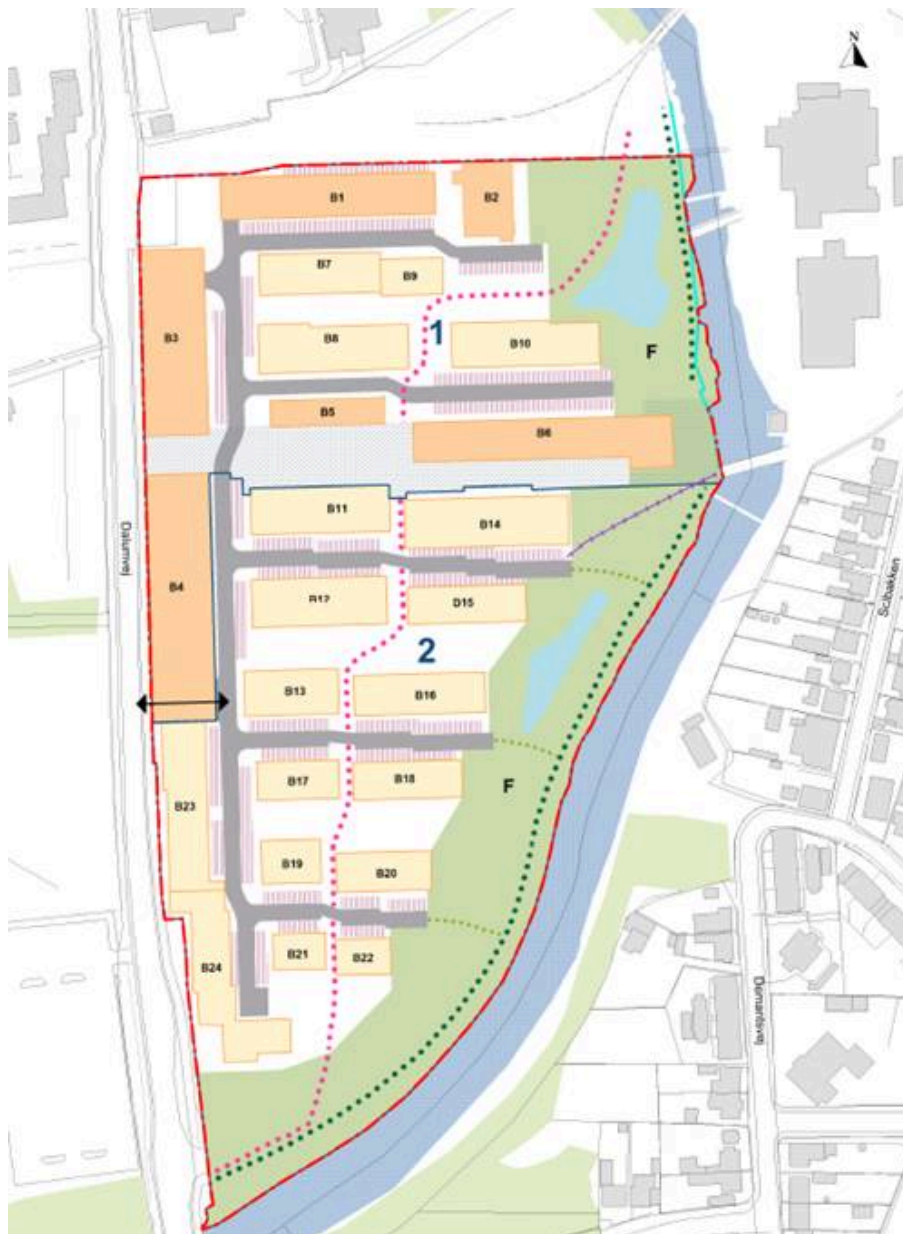
Grunden er på 75.418 m². Ifølge lokalplanen er det muligt at opføre 45.000 m² etageareal.

Området er markeret med rød på nedenstående luftfotos.

Luftfoto af området Dalum Papirfabrik:



Nedenstående er udklip af lokalplanens kortbilag 2, der viser byggefelter og placering af bebyggelsen i lokalplanområdet.



Lokalplanens rammer og intentioner i forhold til henholdsvis den eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelse er beskrevet i vedlagte Bilag – Lokalplanens rammer.

Ansøgers ønsker

Ansøger ønsker at omdanne den eksisterende bebyggelse og opføre ny bebyggelse som beskrevet i lokalplan 7-881 i forhold til omfanget og placeringen.

Ansøger ønsker dog at ændre den ydre fremtræden på dele af den eksisterende bebyggelse og hele den nye bebyggelse, i forhold til, hvad der er angivet i lokalplan 7-881.

Ansøgningen er vedlagt som bilag med illustration af ansøgers ønsker, ligesom bilaget illustrere byggeriet, hvor det er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, det vil sige blandt andet med røde mursten.

Ansøger ønsker at anvende gule teglsten på alle nye bygninger beliggende i byggefelt B7 til B24. På bygning B5 ønskes der lys gul/sandfarvet teglsten.

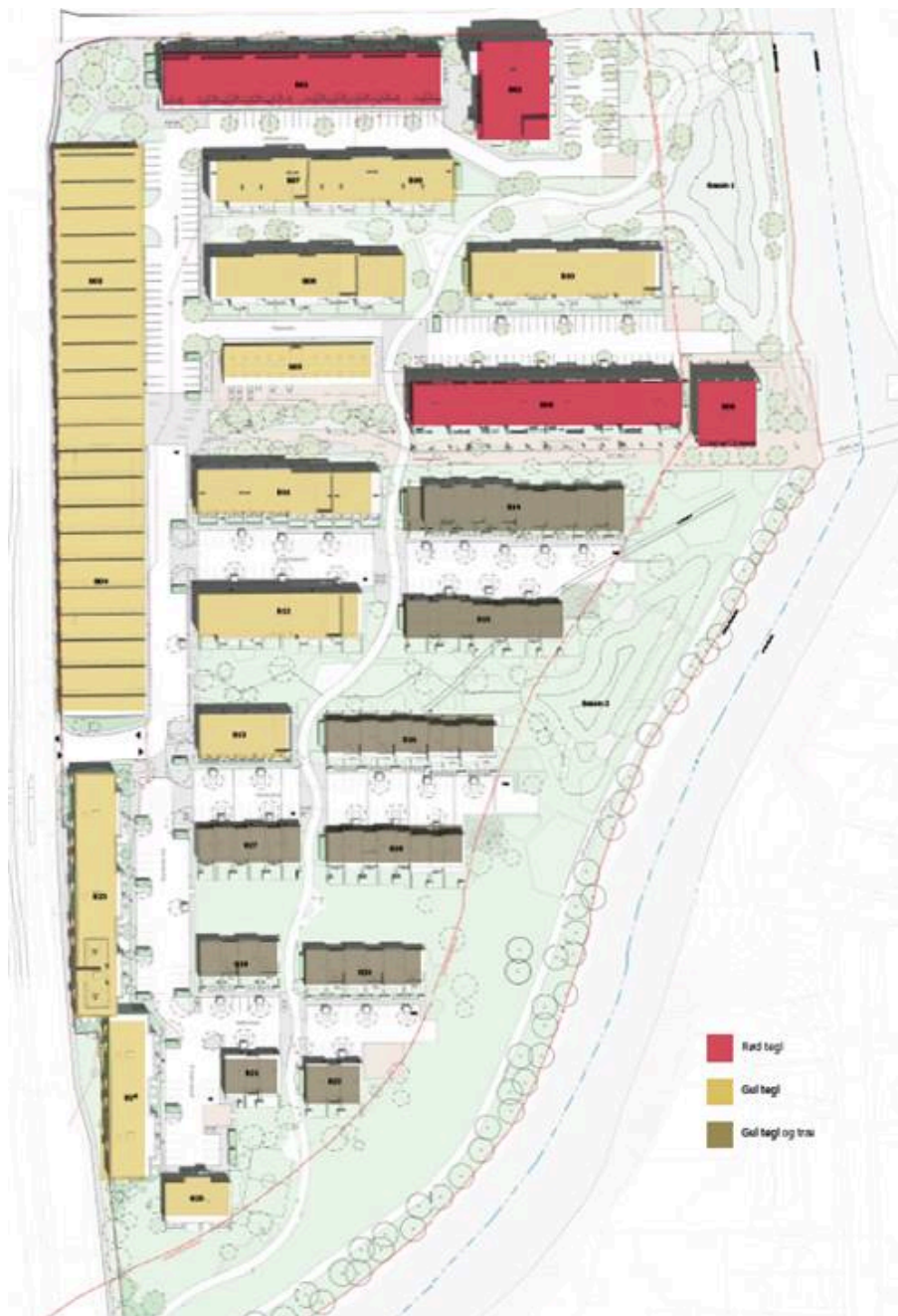
Teglstensprøve/farveprøve fremvises på udvalgsrådet.

På nedenstående kortbilag ses ansøgers ønske om teglstensfarve i de forskellige byggefelter.

Kortbilagets røde signatur er ombyggede eksisterende bygninger, som anvendes til erhverv og boliger og udføres med røde teglsten.

Den gule signatur er både ombyggede eksisterende bygninger og nye bygninger, som skal anvendes til erhverv, p-hus og boliger og udføres med gule teglsten.

Den gråbrune signatur er nye bygninger i to etager, som skal anvendes til boliger. Bygningerne skal opføres med en kombination af gule teglsten og træmateriale.



Illustrationerne viser området fra nord og fra syd





Illustrationen viser B6, B11 og B14.

Ansøger ønsker ligeledes at anvende lysegrå vinduesrammer på etagebyggeriet i området.

Illustration af RAL-farve og vinduesrammer:



Ansøger har i forbindelse med nedrivningsarbejdet på Dalum Papirfabrik konstateret, at der under den nuværende maling på facaden på B3 og B4 var en gullig teglsten med en rødlig tone.

Ansøger ønsker at afrense facaden på B3 og B4 og lade den stå afrenset og i blankt murværk med den gullige teglsten.



Dispensationer

Ansøgers ønske om teglstensfarve, vinduesfarve og facadeafrensning kræver dispensation fra lokalplan 7-881, afsnit 7.2, 7.11 og 8.3.

Dispensation 1 – Gule teglsten i stedet for røde teglsten

Lokalplanens afsnit 7.2:

”Facaderne kan opføres i røde tegl eller i skifer, metalplader, cortenstål, træ eller som vandskurede dog med minimum 25 % tegl i nye etagebyggerier. Facaderne kan brydes af elementer i beton, letbeton, træ, cortenstål, metalplader eller de ovenfor nævnte facadematerialer. Facaderne kan udføres med synlige lodrette betonkonstruktioner med udfyldninger af tegl.”

Ansøger ønsker at anvende gule teglsten på den nye bebyggelse, det vil sige bygning B7 til B24 og ikke røde, som lokalplanen foreskriver.

I lokalplanen er valget med de røde tegl foretaget, da de nyeste og største bygninger i området er opført i røde tegl. Det er forvaltningens vurdering, at anvendelse af gule teglsten også kan være med til at fortælle Dalum Papirfabriks historie, da det kendetegner de første, lavere bygninger fra 1870 og frem til 1950, som er opført i gule tegl. Herefter bliver bygningerne opført i røde tegl.

Forvaltningen anbefaler, at bygningerne i delområde 1, det vil sige B7, B8, B9 og B10 opføres i røde tegl, da dette vil skabe sammenhæng mellem de eksisterende røde bygninger i den nordlige del af lokalplanområdet. De resterende nye bygninger, det vil sige B11 – B24, kan opføres i gule tegl, da de eksisterende bygninger B5 og hallerne mod Dalumvej vil fremstå i gule teglsten. De gule teglsten vil skabe sammenhæng i den sydlige del af lokalplanområdet.

Dalum Papirfabrik - billede der viser eksisterende forhold, hvor der er overvejende gule tegl kombineret med store røde teglbygninger.



Dispensation 2 – Lysegrå vinduesrammer i stedet for vinduesrammer i en mørk farve

Lokalplanens afsnit 7.11:

”Vinduer i etagebyggeri skal tage udgangspunkt i et industrielt udtryk og gerne i de vinduesformater og former, der allerede findes i de bygninger, der bevares i området. Vinduer skal udformes som huller i murene i regelmæssig vinduesrytme i den enkelte bygning og ikke som varierede formater i den enkelte bygning. Vinduesrammer skal udformes så enkle som muligt med ingen eller meget enkel opsprosnings. Vinduer skal udføres med den udvendige overflade i metal i mørk farve og med smalle profiler.”

Ansøger ønsker at anvende lysegrå vinduesrammer i lokalplanområdet og ikke mørke vinduesrammer, som lokalplanen foreskriver.

Med udgangspunkt i nogle af Odenses fineste omdannede industribyggerier – som fx Brandts Klædefabrik, der har vinduer med mørkegrønne metalrammer – siger bestemmelse, at vinduer i etagebyggeri skal tage udgangspunkt i det industrielle udtryk, med enkle rammer og smalle profiler i metal i en mørk farve.

Lokalplanens formål er blandt andet at sikre et samspil mellem nye og bevarede bygninger ved at give bestemmelser om udformning og farvesætning af vinduer.

Det er forvaltningens vurdering, at vinduesrammer med mørk farve passer til såvel røde som gule sten og medvirker til det industrielle udtryk, samt til at vinduets rammer ser spinkle ud.

Lyse rammer vil i større byggerier være mere dominerende, og rammerne vil syne tykkere/kraftige. Dette har betydning, da moderne termovinduer i forvejen vanskeligt opnår det spinkle udtryk, som traditionelle jernrammede industrivinduer har, og som er udgangspunktet for det æstetisk lette udtryk, der tilstræbes ved Papirfabrikken.

Dispensation 3 – Afrensning af facaden på bygning B3 og B4 i stedet for pudsede eller malede facader

Lokalplanens afsnit 8.3:

”Facaderne på bygning B3 og B4 skal som hovedregel fremstå som pudsede eller malede. Bygningerne kan dekoreres kunstnerisk, men dekorationen skal understrege bygningernes konstruktion og form. Der kan partielt benyttes andre facadematerialer som eksempelvis træ og metal eller dele af bygningen kan beplantes med klatreplanter. På bygning B4 kan der etableres et bannerfelt til skiltning af kulturelle arrangementer.”

Ansøger ønsker at afrense facaden på B3 og B4 og lade bygningerne stå i blank mur med gule teglsten, og ikke med pudsede eller malede facader, som lokalplanen foreskriver.

Det er forvaltningens vurdering, at en afrensning af B3 og B4 med henblik på at lade facaderne fremstå i blank mur med gule teglsten vil være med til at styrke områdets industrielle historie, da det er en brugt og unik sten med patina, som understøtter visionen om, at historien skal dyrkes og synliggøres.

Øvrige forhold

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, da ændringen af facadeudtrykket ikke ændres væsentligt, hvorfor en orientering vurderes at være af underordnet betydning for omkringliggende naboer mv.

Økonomi

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

Bilag

Oversigtsplan rød og gul tegl

Oversigtplan rød tegl

Normalperspektiv - Visualiseringer med røde og gule teglsten

Fugleperspektiv - Visualiseringer med rød og rødgul tegl

Bilag - Lokalplanens rammer

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen

Punkt 12: Den Fynske Opera - undersøgelse

20.00.00-G01-73-20

Resume

Odense Byråd besluttede den 2. september 2020 på baggrund af en initiativretssag fra byrådsgruppe A at undersøge mulighederne for en tilbunds gående undersøgelse af Den Fynske Opera, om nødvendigt med ekstern hjælp.

Da tilsynet med kommunens støtte til Den Fynske Opera henhører under By- og Kulturforvaltningen, fremlægger forvaltningen i denne sag forslag til undersøgelsesmuligheder samt forslag til videre behandling.

Brug af ekstern bistand til en yderligere undersøgelse af Den Fynske Opera vil give en skønnet udgift for forvaltningen på 150.000 kr. Der henvises til yderligere redegørelse i økonomiafsnittet.

Effekt

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

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Kommunens revisor anmodes om at undersøge, hvorvidt Den Fynske Opera har benyttet kommunale kroner til at betale overpris for grafiske/reklamemæssige opgaver.
2. En ekstern specialist i bestyrelseevaluering anmodes om at undersøge, hvorvidt Den Fynske Opera lever op til Kulturstyrelsens anbefalinger som beskrevet i sagsfremstillingen.
3. Indsatsen finansieres af Kultursekretariatets frie midler til kulturaktiviteter, hvor der afsættes et skønnet beløb på 150.000 kr. til iværksættelsen af de to undersøgelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

By- og Kulturforvaltningen besluttede den 10. juni 2020 at iværksætte et skærpet tilsyn med aftalen med Den Fynske Opera. Beslutningen om det skærpede tilsyn var begrundet med, at der er risiko for, at Den Fynske Opera ikke overholder tilskudsbetingelserne, og at der er tvivl om, hvorvidt den styring, som gennemføres hos Den Fynske Opera, er tilstrækkelig.

På foranledning af en initiativretssag, rejst af byrådsgruppe A, besluttede byrådet på mødet den 2. september 2020, at det skal undersøges, hvilke juridiske muligheder Odense Kommune - ud over By- og Kulturforvaltningens for tiden skærpede tilsyn - har for at foretage en tilbundsgående undersøgelse af Den Fynske Opera, og at ekstern hjælp til en sådan undersøgelse om nødvendigt kan anvendes.

På baggrund af byrådets bestilling til undersøgelsens indhold foreslår By- og Kulturforvaltningen, at den ønskede undersøgelse af den Fynske Opera opdeles i følgende to forhold:

- En økonomisk undersøgelse, hvor det undersøges og konkluderes, om Den Fynske Opera har benyttet kommunale midler til at betale en overpris for grafiske/reklamemæssige opgaver.

- En bestyrelsesundersøgelse, hvor det med udgangspunkt i Kulturstyrelsens anbefalinger til god ledelse i selvejende kulturinstitutioner undersøges og konkluderes:
 1. Om Den Fynske Opera lever op til anbefalingerne om bestyrelsens arbejde.
 2. Om Den Fynske Opera har fulgt anbefalingerne ved sammensætning af bestyrelsen.
 3. Hvordan og med hvilken begrundelse de enkelte bestyrelsesmedlemmer er udpeget.
 4. Om bestyrelsessammensætningen i Den Fynske Opera er eller har været uhensigtsmæssig i forhold til at sikre styrings- og driftsmæssige forhold i operaen, herunder habilitetsspørgsmål.

Proces

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at begge undersøgelser varetages af eksterne parter. Anbefalingen sker på baggrund af en vurdering af risikoen for sammenblanding af undersøgelserne og forvaltningens fortsatte skærpede tilsyn. Desuden vurderes valget af en ekstern undersøger at være hensigtsmæssig i forhold til forvaltningens mulighed for at fortsætte det igangværende konstruktive samarbejde og dialog med institutionen og bestyrelsen.

Forvaltningen anbefaler, at undersøgelserne begrænses til perioden 1. januar 2017 til 1. oktober 2020, da denne periode dækker den periode, hvor hovedparten af de nuværende bestyrelsesmedlemmer er udpeget.

Forvaltningen foreslår, at den økonomiske undersøgelse varetages af kommunens revisor, og at bestyrelsesundersøgelsen gennemføres af en ekstern advokat med viden om offentlige selskabers og selvejende kulturinstitutioners bestyrelses- og driftsforhold.

For begge undersøgelser vil forvaltningen udarbejde de spørgsmål, som skal undersøges sammen med den eksterne leverandør af undersøgelsen.

Afslutningsvist bemærkes, at en tilbundsgående undersøgelse af Den Fynske Opera på ovennævnte områder alene vil kunne ske effektivt og retvisende med Den Fynske Operas loyale medvirken. For den økonomiske undersøgelse forudsættes til eksempel, at revisoren har adgang til bogføringsmateriale, bilag, forretningsgange og interne kontroller mv. Forvaltningen har været i dialog med operaen om undersøgelserne, og operaen har i den forbindelse tilkendegivet at ville samarbejde om gennemførelsen heraf.

Økonomi

Det vurderes, at udgiften til ekstern bistand skønsmæssigt beløber sig til mellem 30.000 kr. - 100.000 kr. for den økonomiske vurdering og 70.000 kr. - 90.000 kr. for bestyrelsesundersøgelsen.

Ud fra de foreløbige prissonderinger og opgavens kompleksitet er det forvaltningens vurdering, at den samlede opgave kan løses for godt 150.000 kr.

Indsatsen finansieres af de frie midler til kulturaktiviteter under Kultursekretariatet.

Punkt 13: Dalum Papirfabrik - Bygningsfremføring

01.02.00-G01-23-20

Resume

I forbindelse med kommende byggeri på Dalum Papirfabrik har By- og Kulturforvaltningen modtaget forskellige ønsker til byggeriet fra bygherre. Flere ønsker er dog ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, hvorfor ønskerne i nogle tilfælde kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Ét særligt forhold består af bygningernes dybde, som ifølge lokalplanen må være 12,8 m, medmindre der er karnapper af sædvanligt omfang på bygningen.

En række bygninger i det ønskede byggeri ønskes udført med et bygningsfremføring, som øger husdybden. Bygningsfremføringen kan dog ikke karakteriseres som en karnap af sædvanligt omfang, da bygningsfremføringen i flere tilfælde strækker sig over flere rum og lejlighedsskel, og medfører en samlet bygningsdybde på over 14 m.

Såfremt bygherres ønske om bygningsfremføring skal imødekommes, kræver det dispensation fra lokalplanens bestemmelser. Såfremt By- og Kulturudvalget ikke har indvendinger herimod, ønsker forvaltningen mulighed for fremadrettet at foretage administrativ sagsbehandling af dispensationsansøgninger vedrørende bygningsfremføring uden forelægning af sager for udvalget i hvert enkelt tilfælde.

Eventuelle dispensationer til bygningsdybde vil være forudsat af, at dette ikke medfører yderligere dispensationer fra lokalplanen, herunder f.eks. dispensationer fra lokalplanens bestemmelser om vejbredde, antal kvadratmeter i lokalplanens byggefelt, opholdsarealer eller lignende. Eventuelle dispensationer fra lokalplanen skal ligeledes ikke medføre dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser, herunder bestemmelser om dagslysforhold og lignende.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter sagen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Sagsfremstilling

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

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

Punkt 14: Orientering om negativ pris- og lønfremskrivning af tilskud på kultur og fritidsområdet fra 2021

00.30.00-S00-1-20

Resume

By- og Kulturudvalget orienteres hermed om seneste pris- og lønfremskrivning på tilskudsområdet i Fritid og Kultur.

Kommunens budget fremskrives fra år til år med den forventede generelle udvikling i priser (inflation) og løn i samfundet. Dette for at sikre den samme købekraft årene imellem.

Reguleringen i tilskudsbeløbet følger af det ændrede skøn for pris- og lønudviklingen, som den 29. maj 2020 blev fastlagt i aftalen mellem regeringen og KL om kommunernes økonomi for 2021.

Skønnet for tilskudsområdet har tidligere på året været fremskrevet med en større sats, som nu reduceres som følge af aftalen mellem regeringen og KL.

Det ændrede skøn medfører, at de afsatte budgetter til udbetaling af tilskud reduceres, og tilskudsbeløbene falder med 1,12 % fra 2020 til 2021.

Reguleringen er udmøntet i udvalgenes budgetter for 2021-2024 og har reduceret tilskudsbudgetterne med henholdsvis 2,7 mio. kr. på kulturområdet og 2,1 mio. kr. vedrørende fritid.

Ændring i pris- og lønfremskrivning på tilskud* - i 1.000 kr.	2021	2022	2023	2024
Regulering i Fritid og Kultur				
Kultursekretariatet	-2.654	-2.651	-2.482	-2.482
Fritid og Folkeoplysning	-2.089	-2.089	-2.089	-2.089
I alt	-4.743	-4.739	-4.571	-4.571

* Fra budgetversion 221FO til 221PL

Økonomiudvalget har i en særskilt sag den 12. august 2020 besluttet ikke at udmønte reguleringen i indeværende års budgetter. Dette er begrundet i, at reguleringen falder så sent på året, at det kan være svært at implementere i budgetterne.

Det er dermed kommunens kassebeholdning, der er blevet påvirket af reguleringen for 2020.

Punkt 15: Aktuelle sager

00.22.00-P35-6-20

Resume

Orientering om aktuelle sager.

- Trafiksikkerhed på Østerbro.
- Brev fra By- og Kulturudvalget til boligministeren om handlemuligheder over for ejendomsbesiddere, der bryder loven.
- Brev fra By- og Kulturudvalget til boligministeren og kulturministeren om genindførelse af byfornyelsespuljen til større byer.