

REFERAT By- og Kulturudvalget 2018-2021 d. 08-10-2019

Mødedato Tirsdag d. 08. oktober 2019 kl. 10:15

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal

Indholdsfortegnelse

Gartnerbyen i Bolbro - etape 3. Kommuneplantillæg nr. 83 og lokalplan nr. 8-903 til endelig vedtag	3
Lokalplan nr. 1-902 for Møllers Villaby, Skibhuskvarteret - Boligerne ved Sprogøvej, Taasingevej c	8
Lukket: Salg af Kochsgade 23 samt del af det offentlige parkeringsareal.....	13
Fritid og Kultur i Den sidste Vollsroseplan.....	14
Buchwaldsgade 51, Skibhuskvarteret. Forslag til lokalplan nr. 0-911 for Buchwaldsgade 51 - bland	24
Boliger og erhverv i Cortex Park, Campus Odense: Forslag til kommuneplantillæg nr. 78 og forslag	27
Erhvervsområde ved Munkebjergvej og Munkerisvej i Odense SØ. Forudgående høring for ændring	33
Odensevej 2 i Hjallese, boliger. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen.....	37
Forslag til tillæg nr. 14 til spildevandsplan for Cortex Park øst.....	42
Forslag til tillæg nr. 15 til spildevandsplan - Faaborgvej.....	45
Rugårdsvej 286 - Dispensation fra lokalplan til opførelse af maskinhus.....	47
Skovmarken 40 - Nedrivning.....	51
Oprettelse af vandråd.....	57
Kommuneplan 2020 - Grøn-blå struktur og Grønt Danmarkskort.....	61
Kommuneplan 2020 - Boligudbygning - fastlæggelse af boligbehov.....	67
Status på kloakering af kolonihaveforeninger.....	74
Aktuelle sager.....	75

Punkt 1: Gartnerbyen i Bolbro - etape 3. Kommuneplantillæg nr. 83 og lokalplan nr. 8-903 til endelig vedtagelse

01.01.00-P15-3-19

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede den 21/5 2019 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 83 og forslag til lokalplan nr. 8-903 for Gartnerbyen - etape 3 i 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 22/5 2019 til den 18/7 2019. Der er i perioden indkommet 1 høringssvar. Høringssvaret er gengivet i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på det indsendte høringssvar.

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

Det indkomne høringssvar omhandler følgende:

At den individuelle maksimale bebyggelsesramme pr. delområde ændres til et samlet krav under ét for alle delområder og dermed en flytning af byggeretter mellem delområderne.

Effekt

Flere indbyggere i Odense

Med lokalplanområdets attraktive placering tæt på Odense bymidte og kommende letbanestationer og gode cykelstiforbindelser til by og natur vil kommende boliger kunne tiltrække flere indbyggere til Odense.

INDSTILLING

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

1. Høringssvaret besvares som foreslået i hvidbogen.
2. Kommuneplantillæg nr. 83 vedtages endeligt uden ændringer.
3. Lokalplan nr. 8-903 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

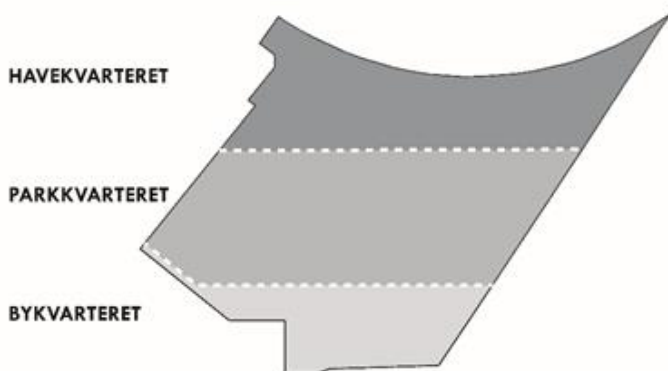
Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet for at muliggøre en videre udvikling af en ny bydel – ”Gartnerbyen” på den tidligere GASA-grund ved Middelfartvej og Lavsenvænget i Bolbro. Denne planlægning er 3. etape og sidste etape af omdannelsen, og hermed er hele området for Gartnerbyen planlagt til bebyggelse.

Gartnerbyen er delt op i 3 forskellige kvarterer: Havekvarteret, Parkkvarteret og Bykvarteret og bindes sammen af kvarterparken, der er en grøn nord-sydgående akse igennem Parkkvarteret.



Illustrationen viser princip for opdeling af Gartnerbyen i Have-, Park- og Bykvarteret

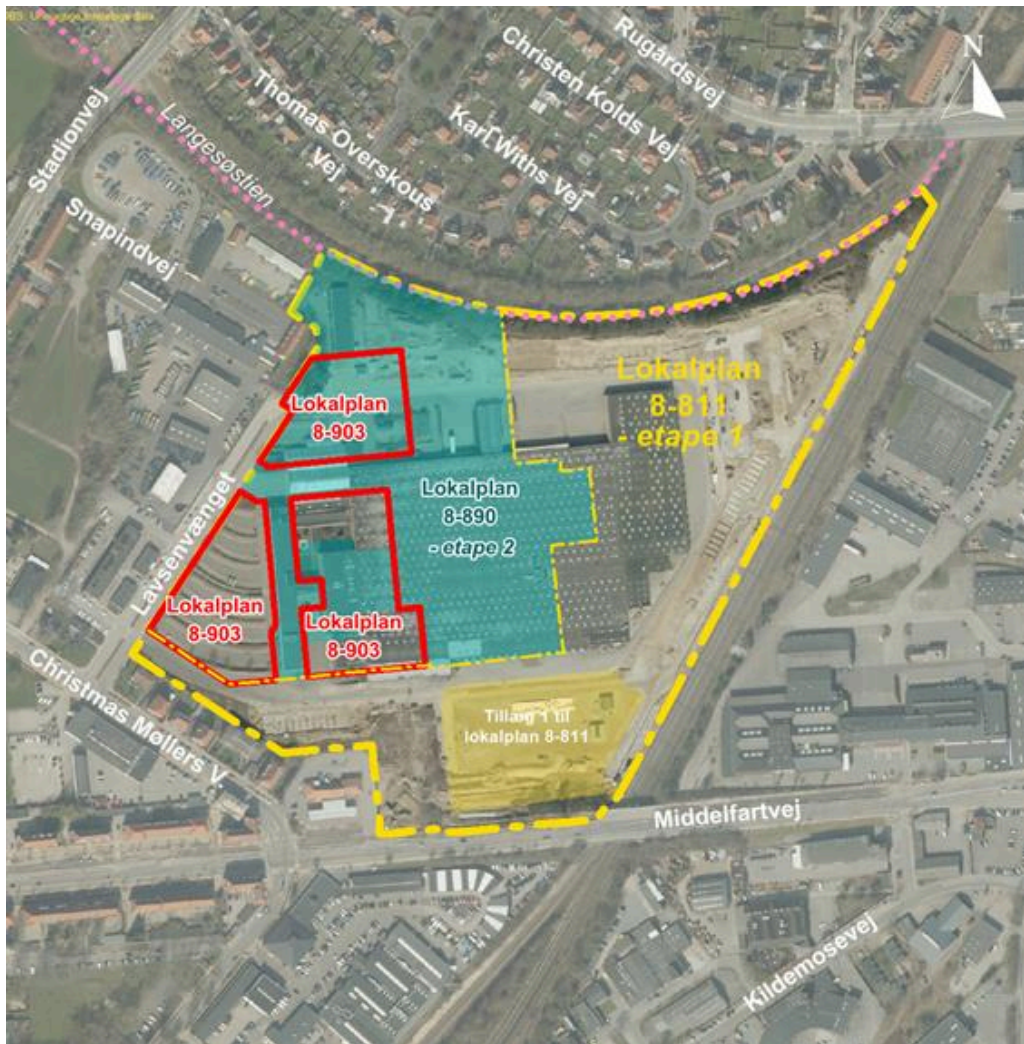
Lokalplanen for 3. etape omfatter den vestlige del af Havekvarteret og Parkkvarteret og viderefører de overordnede principper i lokalplanerne for 1. og 2. etape af Gartnerbyen. Lokalplanen erstatter dele af lokalplanen for 2. etape, således der skabes mulighed for opførelse af byggeri til offentlig og privat service i den nordlige del. Med kommuneplantillægget ændres anvendelsen af den vestlige del af området i Havekvarteret fra boligområde til bolig- og serviceområde.

Bebyggelse i lokalplanens delområde 1, som udgør en del af Havekvarteret, må opføres som byhuse/rækkehuse eller etageboligbyggeri i fritliggende rækker i højst 3 etager. Ved etablering af plejecenter må dette etableres som karrébebyggelse.

Bebyggelse i delområde 2, som udgør en del af Parkkvarteret, må opføres som etagebyggeri eller byhuse i mindst 2 og højst 5 etager og i en åben karréstruktur med gårdrum i midten.

Bebyggelse i delområde 3, beliggende i Parkkvarteret nærmest Lavsenvænget, må opføres som punkthuse i op til 6 og 7 etager.

Der er for hvert delområde i lokalplanen fastlagt et maksimum bebygget areal, et maksimum bruttoetageareal, maksimum etager og principper om variation i udformning og facadeudtryk.



Oversigtskortet viser lokalplanområdet med rødt og øvrige lokalplanområder i Gartnerbyen

Høringssvar

Det indkomne høringssvar fra projektudvikler Gartnerbyen P/S omhandler, at Gartnerbyen P/S har erfaret, at det er uhensigtsmæssigt for udviklingen af Gartnerbyen, at der i lokalplanen er indarbejdet en grænse for hvor mange kvadratmeter, der må opføres inden for ét delområde frem for en maksimal ramme af kvadratmeter for hele lokalplanområdet.

Under disponering og udformning af de enkelte udstykninger under første etape oplever Gartnerbyen P/S, at de er kommet i en situation, hvor det har givet mening at skabe en tættere bebyggelse i ét delområde frem for et andet, og at de således skubber byggeret fra et delområde til et andet ved dispensation og tinglyste vilkår.

Gartnerbyen P/S ønsker ikke, at tilsvarende skal blive tilfældet for etape 3 og foreslår som ændring i lokalplanen, at den individuelle maksimale bebyggelsesramme pr. delområde ændres til et samlet krav under ét for alle delområder og dermed en mulig flytning af byggeretter mellem delområderne.

By- og Kulturforvaltningens vurdering af det indkomne høringssvar

Forvaltningen har vurderet høringssvaret og foreslår på den baggrund, at høringen ikke bør give anledning til ændringer.

Lokalplanens bestemmelser om omfang og placering er udarbejdet på baggrund af projektudviklers skitseforslag og i dialog med projektudvikler.

Hvert delområde har sin egen karakter; byhuse/rækkehuse/karrébebyggelse og punkthuse. Forvaltningen vurderer at, hvis det muliggøres at bygge yderligere indenfor det enkelte delområde, så vil det øgede bygningsomfang for det enkelte område udfordre lokalplanens principper om variation i bebyggelsens udformning.

Den praktiske erfaring ved realisering af lokalplanerne for de foregående etaper - etape 1 og 2 - er, at byggeriet ikke bliver så varieret, som det er lagt op til i lokalplanen blandt andet i forhold til spring i etagehøjderne.

Forvaltningen vurderer derfor, at lokalplanens bestemmelser om maksimum bebyggelse indenfor de enkelte delområder skal fastholdes for at sikre lokalplanens principper om variation i bebyggelsen i form af forskellige højder, husdybder med mere.

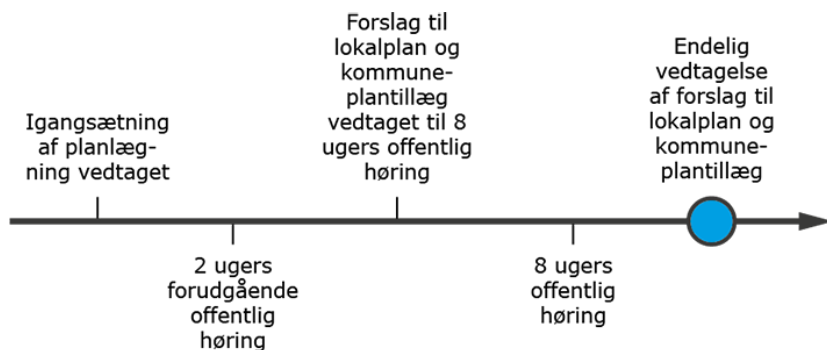
Lovgrundlag

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

Handlemuligheder

- Lokalplan nr. 8-903 og kommuneplantillæg nr. 83 vedtages endeligt uden ændringer.
- Der udarbejdes nye ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter de nye planforslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Planerne vedtages ikke.

Procesdiagram



Økonomi

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

Bilag

Lokalplan 8-903 Gartnerbyen_etape 3

Kommuneplantillæg nr. 83 Gartnerbyen_etape 3

Hvidbog offentligt høring_LP 8-903 og KP-tillæg 83

Punkt 2: Lokalplan nr. 1-902 for Møllers Villaby, Skibhuskvarteret - Boligerne ved Sprogøvej, Taasingevej og Windelsvej til endelig vedtagelse

01.00.00-P16-1-18

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede den 4/6 2018 at fremlægge forslag til lokalplan nr. 0-902 for Møllers Villaby – Boligerne ved Sprogøvej, Taasingevej og Windelsvej i 8 ugers offentlig høring.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 6/6 til 8/8 2019. Der er i perioden indkommet 15 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 enkelte ændringer af lokalplanen vedrørende antallet af byggefelter, udformning af tilbygninger, mulighed for ovenlysvinduer og opholdsarealers indretning.

Effekt

Flere indbyggere i Odense

Med lokalplanen bevares husene i et område i den nordlige ende af skibhuskvarteret. Husene bidrager i dag til, at Odense har et bredt og varieret udbud af forskellige slags boliger. Lokalplanen er med til at sikre, at Odense fortsat er en attraktiv by at flytte til for mange forskellige grupper af borgere.

INDSTILLING

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

1. Høringssvarene besvares som foreslået i hvidbogen.
2. Lokalplan nr. 0-902 for Møllers Villaby – Boligerne ved Sprogøvej, Taasingevej og Windelsvej vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplan nr. 1-902 for Møllers Villaby – Boligerne ved Sprogøvej, Taasingevej og Windelsvej er udarbejdet efter, at By- og Kulturudvalget i sommeren 2018 nedlagde forbud mod nedrivning af bygninger efter Planlovens § 14.

Lokalplanen er udarbejdet for at bevare et område i Odense med en særlig kulturhistorisk værdi. Området er det sidste eksempel i Odense på boliger opført af en industrivirksomhed til sine arbejdere. Lokalplanen sikrer bebyggelsens og områdets arkitektoniske bevaringsværdi, som især kommer af områdets homogenitet og det, at området i dag stadig fremstår meget velbevaret.

Forvaltningen har op til den offentlige høring af lokalplanforslaget inviteret beboere i området til borgermøde. Mødet havde dels til formål at orientere om kommende planarbejde og dels at inddrage beboerne i området for sammen med dem at finde en god balance mellem hensynet til bevaring og hensynet til, at beboerne har mulighed for at forbedre på deres boliger.

Forslaget har herudover været drøftet i en kontaktgruppe, der blev nedsat på borgermødet den 19/2 2019.

Kontaktgruppen, der består af 8 beboere fra området, havde forslaget til gennemlæsning i starten af april 2019. Og var samlet for i fællesskab med forvaltningen at kvalificere lokalplanforslaget yderligere inden den politiske behandling om at sende forslaget i offentlig høring. På baggrund af kontaktgruppens tilbagemelding blev der foretaget en del mindre ændringer og justeringer.

Høringssvar

De indkomne høringssvar omhandler:

Antal byggefelter

1 ejendomsselskab samt 4 beboere i området mener, at det er en uretfærdig forskelsbehandling af folk, at ikke alle har mulighed for en tilbygning.

Placering af byggefelter

1 ejendomsselskab og 1 beboer mener, at det skal være op til den enkelte husejer at bestemme, hvor de må bygge til.

Byggefelters omfang

8 beboere foreslår enten, at byggefelter kan udvides i en bestemt retning og/eller længde eller, at byggefelters størrelse bør afhænge af den enkelte adressers grundstørrelse.

Udformning af tilbygninger

2 beboere foreslår, at tilbygninger må udføres med lavere taghældning end eksisterende bygning. En beboer foreslår, at taget på tilbygninger af type A og B skal udføres med saddeltag, men kan forskydes i forhold til hovedhusets tag og ikke, som lokalplanen siger, følge taget på mindst en side.

Mulighed for nedrivning

2 beboere foreslår, at der gives mulighed for nedrivning og i stedet laves bestemmelser om, hvordan nybyg skal se ud.

Carporte, skure og udestuer

5 beboeres høringssvar omhandler størrelsen på skure, udførsel af carporte samt placering af skure og carporte. 2 beboere foreslår, at lokalplanen bør kunne give mulighed for, at udestuer må etableres med varme.

Tagmaterialer

2 beboere foreslår, at tage på de eksisterende huse etableres i andre materialer end det nuværende. En beboer påpeger, at husene oprindeligt er opført med skifertag.

Nye vinduer

2 beboere foreslår, at nye vinduer kan udskiftes til et med en tværgående post.

Ovenlysvinduer

9 beboere ønsker mulighed for, at der kan etableres ovenlysvinduer i de eksisterende huse.

Solceller

1 ejendomsselskab og 3 beboere foreslår, at lokalplanen bør give mulighed for, at der kan etableres solceller på de eksisterende huses tage.

Opholdsarealers indretning og anvendelse

2 beboere foreslår, at lokalplanen bør muliggøre, at friarealer kan indrettes til leg og ophold og ønsker mulighed for, at der kan etableres eksempelvis bålplads og legestativ.

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

Forvaltningen har vurderet, at de indkomne høringssvar bør give anledning til enkelte rettelser i lokalplanforslaget.

By- og Kulturforvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene, at følgende justeres i lokalplanen:

Lokalplanen tilrettes, så det er muligt at lave tilbygninger på alle huse, hvor det kan ske uden at komme for tæt på naboskel. Forvaltningen vurderer, at ændringen kan foretages, uden at det går på kompromis med lokalplanens overordnede mål om bevaring af områdets homogenitet og kulturhistorie.

Lokalplanen foreslås justeret i forhold til omfang og udformning af tilbygninger på baggrund af indkomne høringssvar. I høringssvar fremsættes der ønske om at udvide tilbygninger af type C samt at ændre på taghældning for at opnå en bedre indendørs rumhøjde. Herudover fremsættes der i et høringssvar ønske om, at taget på tilbygninger af type A og B kan udføres som saddeltag svarende til hovedhusets og forskudt. Forvaltningen vurderer, at de ønskede ændringer foreslået i høringssvarene er mindre rettelser af lokalplanen, som ikke ændrer på lokalplanens formål om bevaring.

Lokalplanen foreslås justeret, så det er muligt at etablere nye vinduer med en tværgående post. Herudover giver lokalplanen mulighed for, at der i de bevaringsværdige huse kan etableres maksimalt 2 ovenlysvinduer. Forvaltningen vurderer, at justeringerne ikke har betydning for områdets samlede bevaringsværdige udtryk.

Endelig foreslås lokalplanen præciseret, så det er muligt at opføre bygninger til brug for leg og ophold i områderne udpeget som friareal i lokalplanen.

By- og Kulturforvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene, at følgende fastholdes i lokalplanen:

By- og Kulturforvaltningen foreslår, at lokalplanens bestemmelser omkring forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger fastholdes. Forvaltningen vurderer, at nedrivning vil være i direkte modstrid med lokalplanens formål om bevaring. Herudover foreslår forvaltningen, at forhold omkring skure og carportes udformning og omfang fastholdes, og at der ikke gives mulighed for ændring af eksisterende huses tagmateriale eller mulighed for opførelse af solceller. Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer fremsat i høringssvarene vil have en negativ betydning for oplevelsen af områdets kulturhistoriske og arkitektonisk homogene karakter.

Forhold omkring etablering af varme i udestuer kan ikke reguleres med lokalplanen.

Procesdiagram



Lovgrundlag

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

Handlemuligheder

- Lokalplan nr. 1-902 for Møllers Villaby – Boligerne ved Sprogøvej, Taasingevej og Windelsvej vedtages endeligt med de foreslående ændringer.
- Komme med ændringer til planen, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planen med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Planen vedtages ikke, hvilket vil betyde, at husene ikke længere vil være sikret mod nedrivning.

Økonomi

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

Bilag

Hvidbog offentligt høring_1-902

1-902 bevarende lokalplan for Møllers Villaby_end

Punkt 3: Lukket: Salg af Kochsgade 23 samt del af det offentlige parkeringsareal

82.02.00-G01-1437-16

Punkt 4: Fritid og Kultur i Den sidste Vollsroseplan

20.00.00-A00-478-18

Resume

På mødet den 3/9 2019 drøftede By- og Kulturudvalget forvaltningens anbefalinger til udviklingen af Fritid og Kultur i Vollsrose i henhold til opgaven i Den sidste Vollsroseplan. På baggrund af disse drøftelser fremlægger forvaltningen nu denne beslutningssag.

På baggrund af den vedtagne proces for udviklingen af Vollsrose skal By- og Kulturudvalget beslutte hvilke indsatser udvalget vil sætte i gang inden for egen ramme i år 1 af transformationen af Vollsrose, det vil sige i budget 2020, hvilke indsatser eller idéer udvalget foreslår til Økonomiudvalgets videre behandling samt, hvilke indsatser udvalget forventer i kommende år.

Nedenstående hovedanbefaling Kulturelt samlingssted er en forudsætning for underanbefalingerne (A-E). Det betyder således, at såfremt der ikke findes finansiering til hovedanbefalingen, så giver det ikke mening at etablere underanbefalingerne og dermed heller ikke den tilhørende finansiering.

Effekt

Sagen vil påvirke en række Odensemål. Forvaltningen har udvalgt tre som særlige vigtige:

Der skabes flere virksomheder og arbejdspladser

Initiativerne i sagen danner udgangspunkt for en attraktiv by- og kulturudvikling, som kan være forudsætning for investering, erhvervsudvikling og arbejdspladser i Vollsrose og Odense.

Flere borgere er sunde og trives

Initiativerne i sagen understøtter både fysisk, social og mental sundhed og trivsel.

Flere borgere er betydningsfulde deltagere i fællesskaber

Initiativerne i sagen styrker borgernes deltagelse i fællesskaber inden for fritid og kultur.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Der etableres et Kulturelt samlingssted som beskrevet i sagsfremstillingen under den indledende fase punkt 1.
2. Udgifterne til driften af Kulturelt samlingssted, der udgør 1.500.000 kr. årligt, foreslås finansieret af den fælles "Pulje til forandring".
3. Anlægsudgifterne til Kulturelt samlingssted på 2.000.000 kr. foreslås medtaget i kommunens budget for 2020.

Under forudsætning af at indstillingspunkterne 1-3 godkendes, indstiller By- og Kulturforvaltningen, at udvalget godkender:

4. Der etableres Kreative værksteder som beskrevet i sagsfremstillingen under den indledende fase punkt 1.A.

5. Udgifterne til driften af Kreative værksteder, der udgør 500.000 kr. årligt, foreslås finansieret af den fælles "Pulje til forandring".
6. Der etableres Samarbejdspulje som beskrevet i sagsfremstillingen under den indledende fase punkt 1.B.
7. Der etableres Filmværksted som beskrevet i sagsfremstillingen under den indledende fase punkt 1.C.
8. Der etableres Residency som beskrevet i sagsfremstillingen under den indledende fase punkt 1.D.
9. Der etableres Byhaver som beskrevet i sagsfremstillingen under den indledende fase punkt 1.E.

Det bemærkes, at punkterne 4 samt 6-9 godt kan stå alene.

10. Udgifterne til aktiviteterne i indstillingspunkterne 6-9, der udgør i alt 1.200.000 kr., finansieres af henholdsvis en del af restbudgettet til HCA Julemarked og Torsdagskoncerter samt det afsatte budget til Musikkorps. Der henvises til Økonomiafsnittet nedenfor.
11. anbefalingerne beskrevet i punkterne 2-5 i sagsfremstillingen, under Mellemfase og Afsluttende fase, behandles i udvalget i de kommende år.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingens punkt 11.

Udvalgsmedlemmerne Anders W. Berthelsen, Maria Brumvig og Kristian Guldfeldt fremsætter ændringsforslag til indstillingspunkterne 1 – 9, idet forslagene ikke ønskes behandlet i den indledende fase, men sammen med de øvrige forslag i indstillingspunkt 11, det vil sige under mellemfasen og afsluttende fase.

Rådmand Jane Jegind samt udvalgsmedlemmerne Claus Houden og Søren Freiesleben stemmer imod ændringsforslaget.

Rådmand Jane Jegind samt udvalgsmedlemmerne Claus Houden og Søren Freiesleben godkender indstillingspunkterne 1 – 9, men stemmer imod indstillingspunkt 10, idet finansieringsforslagene ikke kan godkendes. Der ønskes en ny sag forelagt vedrørende finansiering af forslagene i indstillingspunkterne 6 – 9, når det endelige budget for 2020 er vedtaget.

Udvalgsmedlemmerne Anders W. Berthelsen, Maria Brumvig og Kristian Guldfeldt stemmer imod indstillingspunkt 10.

På grund af stemmelighed bortfalder indstillingspunkterne 1 – 9 og indstillingspunkt 10 er forkastet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Vollsmose står over for gennemgribende forandringer frem mod 2030. Visionen er, at Vollsmose skal være attraktiv og velfungerende for borgere og investorer. En bydel, hvor den enkelte har de samme muligheder, som i resten af Odense. Gennemgribende forandringer af Vollsmose bidrager til at skabe flere blandede by- og boligområder i Odense.

Udviklingen af Vollsmose er en ambitiøs og omfattende opgave, som involverer alle kommunens forvaltninger samt de to boligorganisationer Civica og Fyns Almennyttige Boligselskab. Herudover skal indgås partnerskab med Dan Mark Ejendomme A/S og eksterne private investorer. De forskellige indsatser vil blive koordineret på tværs, så de understøtter hinanden og skaber synergi.

Med denne sag skal By- og Kulturudvalget beslutte udvalgets indsatser i Vollsmose.

Den strategiske ramme for udviklingen af Vollsmose

Odense Byråds politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan", national lovgivning i forhold til parallelsamfund samt den lovbestemte udviklingsplan udgør den strategiske ramme for udviklingen af Vollsmose. Målsætningerne for udviklingen af Vollsmose er, at:

- Vollsmose har en socioøkonomisk blandet beboersammensætning og ikke længere er på ghettolisten.
- Vollsmose er et boligområde med blandet bebyggelse og maks. 40 % almene familieboliger.
- Daginstitutioner i Odense optager højst 30 % børn fra udsatte boligområder.
- Vollsmose er attraktiv for investorer.
- Vollsmose er attraktiv for beboere.
- Genhusning af beboere fra Vollsmose bidrager til at skabe flere blandede by- og boligområder i Odense.

Greb

Der er overordnet set fem greb, der - sammen med opfyldelse af de lovpligtige opgaver - er afgørende for den samlede udvikling af Vollsmose:

- Tiltrække investorer.
- Beskæftigelse.
- Velfærdsmæssigt løft.
- Tiltrække og fastholde beboere.
- Blandet by.

De fem greb supplerer hinanden, men bliver vægtet forskelligt i de forskellige faser af omdannelsen af Vollsmose.

Udviklingen af Vollsmose er opdelt i flere faser og nye indsatser bliver prioriteret årligt

Vollsmose vil blive gennemgribende transformeret over en periode på 10 år. De forskellige indsatser skal iværksættes på det rigtige tidspunkt i forhold til transformationen af Vollsmose. Udviklingen af Vollsmose bliver derfor inddelt i en indledende fase (nyorientering), en mellemfase (omdannelse) og en afsluttende fase (Fremtidens Vollsmose).

I den indledende fase er der behov for indsatser, der hurtigt giver effekt for at skabe fremdrift og synlige resultater. Direktørgruppen anbefaler, at lovbestemte opgaver samt grebene tiltrækning af investorer og beskæftigelse bliver prioriteret i den indledende fase. I de senere faser kan der være større fokus på indsatser, der skaber effekt på længere sigt. De forskellige indsatser vil løbende blive evalueret og tilpasset til de aktuelle behov.

Hvert år vil det i forbindelse med budgetlægning blive prioriteret, hvilke indsatser der skal sættes i gang. De forskellige indsatser kan strække sig over flere år.

Direktørgruppen anbefaler, at institutionsstruktur i Odense med særlig fokus på Vollsmose, oplæg om skoler, partnerskab med grundejere og eksterne investorer samt igangsættelse af miljøkonsekvensvurdering (VVM) af letbane finansieres af fælles midler i år 1. Og der fremlægges sager vedrørende investeringsprojekterne for henholdsvis aktivitetsparate og jobparate. Endvidere undersøges muligheder med hensyn til PTSD-indsats i sammenhæng med beskæftigelse.

Samlet oversigt over indsatser

Forvaltningerne har udarbejdet en samlet oversigt over de indsatser, der er foreslået på nuværende tidspunkt. Alle de foreslåede indsatser er beskrevet i forhold til erfaringer og evidens. Oversigt over de foreslåede indsatser er i bilag 2: Direktørgruppens anbefalede prioritering år 1 for budget 2020, ligesom de indgår i bilag 1: Overblik over foreslåede indsatser. En uddybet oversigt ligger på Byrådssite.

Økonomiudvalget er koordinerende udvalg i forhold til udviklingen af Vollsmose. Senest den 8/10 2019 anmodes fagudvalgene om at tilkendegive følgende overfor Økonomiudvalget:

- Hvilke indsatser udvalget beslutter at sætte i gang inden for egen ramme i år 1 af transformationen af Vollsmose, det vil sige i budget 2020.
- Hvilke indsatser eller idéer udvalget oversender til Økonomiudvalgets videre behandling. Det kan særligt handle om store indsatser, udvalget ikke selv kan løfte, samt tværgående indsatser.
- Hvilke indsatser udvalget forventer i kommende år.

På baggrund af udvalgenes tilkendegivelser drøfter Økonomiudvalget og byrådet, hvilke muligheder, der er for at prioritere yderligere indsatser. Der er særlig opmærksomhed på institutionsstruktur og skoler.

Præsentation af anbefalinger

Anbefalinger til udvikling af deltagelse i fritid og kultur i og udenfor Vollsmose samt satellitter af eksisterende fritids- og kulturtilbud præsenteres i prioriteret rækkefølge med en hovedanbefaling og fem underanbefalinger i Indledende fase og fire hovedanbefalinger og seks underanbefalinger i Mellemfase og Afsluttende fase. En beskrivelse af anbefalingerne i Mellemfase og Afsluttende fase findes i bilag 3.

By- og Kulturudvalget bedes i denne beslutningssag forholde sig til hoved- og underanbefalinger i Indledende fase. I prioriteringen af anbefalinger kan By- og Kulturudvalget vælge en eller flere af underanbefalingerne fra, da anbefalingerne godt kan stå alene. Nedenstående hovedanbefaling Kulturelt samlingssted er en forudsætning for underanbefalingerne (A-E). Det betyder således, at hvis der ikke findes finansiering til hovedanbefalingen, så giver det ikke mening at etablere underanbefalingerne og dermed heller ikke den tilhørende finansiering.

Alle initiativer organiseres af By- og Kulturforvaltningen, som vil placere opgaverne, hvor de har tættest og fagligt set mest styrke i forhold til byens eksisterende kultur- og fritidsmiljø.

Indledende fase:

1. Kulturelt samlingssted

1.A. Kreative værksteder

1.B. Samarbejdspulje

1.C. Filmværksted

1.D. Residency

1.E. Byhaver

Mellemfase og Afsluttende fase:

2. Fokuserede indsatser

3. Styrket fritidsliv

3.A. Kunstgræsbane

3.B. Musikmiljø

3.C. Fritidshus

4. Børnekulturhus

4.A. Kulturtorv

4.B. Bogstart

4.C. Fremklang og Ghet2Gether

5. Verdensfestival

Indledende fase:

I Indledende fase af omdannelsen af Vollsmose har fritid og kultur en afgørende betydning for den fysiske, sociale og mentale transformation af bydelen. Et levende og kreativt fritids- og kulturliv kan bygge bro mellem det gamle og det nye Vollsmose og mellem fritids- og kulturliv i og uden for bydelen - samt brande Vollsmose som en attraktiv kulturbydel.

Indledende fase af omdannelsen er præget af temaer som nedrivninger, genhusninger og nye veje samt overvejelser over skole- og daginstitutionsstrukturer.

Alle disse temaer repræsenterer nyorienteringen i Vollsmose, men med initiativerne i den indledende fase kan fritid og kultur skabe et positivt billede af nyorienteringen, der tager udgangspunkt i et levende fritids- og kulturmiljø, der skaber bedre forudsætninger for både tiltrækning af investorer, tiltrækning og fastholdelse af beboere, velfærdsmæssigt løft og øget beskæftigelse.

Udover anbefalingerne til By- og Kulturudvalgets finansiering af de ikke-tværgående indsatser, er der også vedlagt et bilag med alternative finansieringsmuligheder (bilag 4).

1. Kulturelt samlingssted

Initiativ: En styrkelse af fritids- og kulturliv i Vollsmose i et Kulturelt samlingssted for foreningsaktiviteter i Vollsmose. Kulturelt samlingssted kan udgøre et kulturelt og kreativt ikon for Vollsmose og Odense.

I den tidligere ungdomsklub Pyramiden er der gode og uudnyttede faciliteter til foreningsaktiviteter både i og uden for bygningen. Pyramiden og den omkringliggende grund skal danne ramme om forskellige former for kreative fællesskaber og være base for udvalgte foreninger f.eks. Filmværksted (satellit af Odense Filmværksted), Tekstilværksted og Teater FÆKT (satellitter af Kulturmaskinen) samt en række foreninger der arbejder med bl.a. sundhed, idræt, madlavning, byhaver og biavl (bl.a. Respect, Healthy People, Game, Aktiv Kvindeforening og Smil).

De sideløbende processer omkring den fysiske del af omdannelsesplanen for Vollsmose har dog udpeget området som et udviklingsområde til bebyggelse. Det skal i den kommende dialog med en eventuel investor sikres, at der er grundlag for i et kommende set-up at få etableret et Kulturelt samlingssted i Vollsmose, herunder vilkår og økonomi herfor.

Målgruppe: Borgere, kunstnere og udvalgte foreninger.

Argumentation: Pyramiden har en historie og en placering, der på mange måder repræsenterer bydelens kompleksitet:

Mellem nedslidning og kreativt potentiale, mellem kriminalitet og byhaver, mellem asfalterken, mose og ridefold, mellem sociale problemer og stærke positive fællesskaber, mellem det nye hovedstrøg og den gamle baghave.

Pyramiden har tidligere bl.a. rummet kreative aktiviteter, og bygningen er for borgere i Vollsmose således allerede positivt forbundet med temaer som fritidsliv og fællesskab. Disse sociale og mentale kvaliteter kan få stor betydning for Pyramidens fremtidige rolle som et kreativt centrum i omdannelsen af Vollsmose - for både gamle og nye beboere.

Rideklubben, der er drevet af UngOdense og ligger i tilknytning til Pyramiden, understøtter områdets helt unikke karakter af kulturelt åndehul i bydelen. Et levende og kreativt miljø i og omkring Pyramiden kan spille en væsentlig rolle for udvikling af investering og vækst samt styrke beskæftigelsesindsatser i Vollsmose.

Samtidig er en tryk og kendt placering tæt ved et hovedstrøg en afgørende faktor for nogle af målgruppernes mulighed for deltagelse.

Kulturelt samlingssted kan indgå i samarbejde med såvel Børn- og Ungeforvaltningen (UngOdense), Ældre- og Handicapforvaltningen (sundhed) samt Beskæftigelses- og Socialforvaltningen.

Effekt: Tiltrække investorer, Beskæftigelse, Tiltrække og fastholde beboere samt Velfærdsmæssigt løft.

Budget: Anlæg: 1.500.000 kr. i 2020: Tages med i budget 2020. Drift: 1.500.000 kr. årligt i 2020-2030: Initiativet har betydning på tværs af både effektgreb og forvaltningsområder og foreslås derfor tværgående finansieret af "Pulje til forandring".

Da ejendommen tidligere er besluttet solgt, har By- og Kulturforvaltningen et budgetlagt indtægtskrav på en salgssindtægt på 1 mio. kr., som i givet fald skal kompenseres. Ejendommen er i henhold til omdannelsesplanen udlagt til nybyggeri/salg. Dette givne indtægtskrav er endnu ikke budgetlagt, men indgår i den samlede opgørelse af udgifter og indtægter i forhold til realisering af den fysiske omdannelsesplan.

Det foreslås, at bl.a. følgende tiltag – ud over de nævnte foreninger - får til huse i eller ved Kulturelt samlingssted:

1.A. Kreative værksteder

Initiativ: En understøttelse af de kreative kræfter i Vollsmose muliggøres, hvis der stilles værkstedsfaciliteter til rådighed ikke bare for borgere fra Vollsmose, men også fra resten af byen. Arbejdet med kunst og kunsthåndværk i området kan styrkes dels i et samarbejde med Kulturmaskinens kreative værksteder og dels, hvis det suppleres med skiftende kunstnere på residency-ophold i Vollsmose (se 1.D). Mulige samarbejdspartnere er Kulturmaskinen, Vollsmose Kirkes malerskole, Fyns Grafiske Værksted, Hollufgård og ArtLab (UngOdense).

Målgruppe: Borgere, der mangler værkstedsfaciliteter fra Vollsmose og resten af Odense Kommune.

Argumentation: Der er i Vollsmose en efterspørgsel på værkstedsfaciliteter, som i dag ikke kan imødekommes. F.eks. er der intet værkstedstilbud til unge med talent for billedkunst fra Vollsmose, der på grund af alder vokser fra UngOdenses ungdomsskolebaserede billedkunsttilbud ArtLab i Seden. Initiativet kan dermed indgå i samarbejde med Børn- og Ungeforvaltningen.

Effekt: Tiltrække og fastholde beboere, Beskæftigelse og Velfærdsmæssigt løft.

Budget: Drift: 500.000 kr. årligt fra 2020: Initiativet har ligesom Kulturelt samlingssted betydning på tværs af forvaltningsområder og effektgreb og foreslås derfor tværgående finansieret af "Pulje til forandring".

1.B. Samarbejdspulje

Initiativ: Pulje oprettes med krav om samarbejde mellem to-tre kultur- og/eller fritidsaktører om aktiviteter med udgangspunkt i Vollsmose.

Målgruppe: Børn, unge, voksne og ældre fra Vollsmose.

Argument: Erfaringer fra bydelspuljen og Borgerne Bestemmer viser, at puljer understøtter det lokale initiativ og engagement samt samarbejde på tværs af borgergrupper/foreninger/institutioner. Samarbejdspuljen målrettet Vollsmose vil supplere mulighederne i bydelspuljens mundtlige ansøgningsrunder, hvor der kan søges op til 25.000 kr. Der er stor søgning til bydelspuljens tre mundtlige ansøgningsrunder, der tilsammen p.t. har 1 mio. kr. til udlodning.

Erfaringer fra Gellerup i Aarhus og Nørrebro i København viser desuden, at samarbejde på tværs af foreninger og/eller kultur- og fritidsaktører skaber nye og bredere kultur- og fritidstilbud med større efterspørgsel. Puljen understøtter også samarbejde mellem aktiviteter inden for frivillige sociale og folkeoplysende foreninger.

Effekt: Beskæftigelse og Velfærdsmæssigt løft.

Budget: Drift: 250.000 kr. årligt fra 2020: Finansiering inden for By- og Kulturudvalgets ramme.

1.C. Filmværksted

Initiativ: Vollsmose Filmværksted er en satellit af Odense Filmværksted og er et initiativ, hvor filmtalenter fra Vollsmose på et lokalt forankret filmværksted kan få praktiske og kreative redskaber inden for filmproduktion. Initiativet er

inspireret af Gellerup Filmværksted, som har etableret et stærkt filmmiljø i Gellerup.

Målgruppe: Unge mellem 18 og 25 år fra Vollsmose.

Argumentation: Odense Filmværksted har tidligere arbejdet med projektet Vollsmose Inside Out, og skal til efteråret have et dokumentarfilmsprojekt i Vollsmose under Odense Docs, og har herigennem oplevet positive resultater ved at engagere de unge kreativt. Anbefalingen er at gøre dette initiativ permanent.

I arbejdet med filmmediet får deltagerne mulighed for at forholde sig til sig selv og deres omgivelser via filmmediet, og kommer til at indgå i netværk, der styrker deres kompetencer og selvværd. Initiativet kan desuden indgå i samarbejdet med det lokale musikmiljø om produktion af musikvideoer – også inspireret af Gellerup.

Effekt: Beskæftigelse og Velfærdsmæssigt løft.

Budget: Drift: 400.000 kr. årligt fra 2020: Finansiering inden for By- og Kulturudvalgets ramme. Fondsfinansiering kan skalere projektet op.

1.D. Residency

Initiativ: En lejlighed i Vollsmose kan udbydes til residency til nationale og internationale kunstnere, som i kortere eller længere perioder kan bo og arbejde i området. Kunstnere på gæstebesøg kan understøtte udvikling af kunst og kultur i bydelen og bidrage til at skabe et kreativt og levende Vollsmose. Til residency'et knyttes værkstedsmulighed i Kulturelt samlingssted. Det undersøges, om der kan indgås en samarbejdsaftale med boligselskaberne om leje af en lejlighed.

Målgruppe: Nationale og internationale kunstnere.

Argumentation: Erfaringer fra Gellerup viser, at et residency-ophold (også i et udsat almennyttigt boligområde) er eftertragtet blandt kunstnere, som bidrager ikke bare med kunst og kreativitet, men også med at skabe et mere nuanceret blik på området. De kunstnere, der benytter residency'et, vil kunne bidrage aktivt til det lokale kunstnerkollektiv i Kulturelt samlingssted.

Effekt: Tiltrække og fastholde beboere samt Velfærdsmæssigt løft.

Budget: Drift: 300.000 kr. årligt fra 2020: Finansiering inden for By- og Kulturudvalgets ramme.

1.E. Byhaver

Initiativ: Etablering af byhaver i tilknytning til Kulturelt samlingssted. I byhaverne kan man dyrke afgrøder til egen familie eller til fællesskabet, og børn og unge kan lære om grøntsagsdyrkning og sundhed. Byhaverne understøtter de kulturelle aktiviteter i og omkring Kulturelt samlingssted.

Målgruppe: Børn, unge og ældre i Vollsmose.

Argumentation: Den lokalt forankrede forening Respect har allerede gjort en række erfaringer med byhaver i Vollsmose. Tesen er, at deltagelse i fællesskabsbaserede haveinitiativer kan modvirke isolation og ensomhed og skabe læring for børn og unge. En anvendelse af tomme arealer til byhaver vil skabe liv i området og understøtte bydelens grønne profil. Initiativet understøtter desuden byens indsats Odense som Danmarks Grønneste Storby, hvor byhaver også er et element i indsatsen.

Effekt: Beskæftigelse, Tiltrække og fastholde beboere samt Velfærdsmæssigt løft.

Budget: Anlæg: 500.000 kr. i 2020: Tages med i budget 2020. Drift: 250.000 kr. årligt fra 2020: Finansiering inden for By- og Kulturudvalgets ramme.

Økonomi

Som det fremgår af nedenstående tabel 1 har Kulturelt samlingssted et samlet årligt finansieringsbehov til drift på 3.200.000 kr., der foreslås finansieret med 2.000.000 kr. fra den fælles "Pulje til forandring" og 1.200.000 kr. fra By- og Kulturudvalgets egen budgetramme. I bilag 4 er skitseret alternative finansieringsmuligheder.

Anlægsudgifter på 2.000.000 kr. foreslås behandlet i byrådet i forbindelse med forhandlingerne om budget 2020.

Såfremt udvalget godkender indstillingen, vil den forventede salgsindtægt fra salget af Pyramiden skulle periodiseres, idet salget først kan gennemføres senere. Dette vil blive håndteret særskilt.

		Finansierings- behov fra By- og Kulturudvalget	Finansierings- behov fra Pulje til forandring
Tabel 1. Årligt finansieringsbehov for Kulturelt Samlingssted (1.000 kr.)			
Tværgående forslag	Drift af ejendommen, teknisk service, rengøring mv.		1.000
Tværgående forslag	Koordinering af indhold (1.A til 1.E)		500
Drift og koordinering af Kulturelt samlingssted		0	1.500
Indhold i Kulturelt Samlingssted			
Tværgående forslag	1.A Kreative værksteder		500
Ikke tværgående forslag	1.B Samarbejdspulje	250	
Ikke tværgående forslag	1.C Filmværksted	400	
Ikke tværgående forslag	1.D Residency	300	
Ikke tværgående forslag	1.E Byhaver	250	
Indhold i alt		1.200	500

Finansieringsbehov i alt til indledende fase	1.200	2.000
Samlet finansieringsbehov	3.200	
Finansieringsforslag		
1. Bortfald af tilskud til Musikkorps	360	
2. Restbudget til HCA Julemarkedet og Torsdagskoncerter *	840	
3. Pulje til forandring		2.000
Finansieringsforslag i alt	1.200	2.000
Samlet finansieringsforslag	3.200	

* By- og Kulturudvalget har i sit bidrag til Budget 2020 foreslået omprioritering fra HCA Julemarkedet og Torsdagskoncerter. Der resterer 992.000 kr. på budgettet til julemarked og torsdagskoncerter fremover. Ovenstående finansiering indbefatter, at 840.000 kr. anvendes til finansiering af indhold i Kulturelt Samlingssted. Det resterende budget på 152.000 kr. foreslås overført til Kulturpuljen.

Bilag

Bilag 1 - Overblik over foreslåede indsatser

Bilag 2 - Direktørgruppens anbefalede prioritering år 1

Bilag 3 - Mellemfase og Afsluttende fase

Bilag 4 - Finansieringsforslag til kulturelt samlingssted i Vollsmose

Punkt 5: Buchwaldsgade 51, Skibhuskvarteret. Forslag til lokalplan nr. 0-911 for Buchwaldsgade 51 - blandet boliger og erhverv - til offentlig høring

01.00.00-G01-2-19

Resume

Forslag til lokalplan nr. 0-911 for Buchwaldsgade 51 – blandet boliger og erhverv er udarbejdet for at sikre de bevaringsværdige bygninger langs Buchwaldsgade mod nedrivning. Forslaget medtager også bagbygningerne. Disse må dog gerne nedrives, men hvis der opføres bygninger til boligformål, stilles krav til gode dagslysforhold og opholdsarealer.

Forslaget er udarbejdet, efter udvalget har nedlagt forbud efter Planlovens § 14 mod nedrivning af en bevaringsværdig villa. Forbuddet, som gælder for et år, betyder, at der ikke må rives huse ned eller udføres andre ændringer, som kan sikres i en lokalplan.

Lokalplanen giver mulighed for en bred anvendelse, så der både kan være lettere erhverv, offentlige og private serviceerhverv, kontorer og boliger.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for et eller flere af Odensemålene.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til lokalplan nr. 0-911 offentliggøres i 8 uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er en ansøgning om nedrivning af bygningerne på Buchwaldsgade 51, hvor ejer ønskede at opføre etageboligbebyggelse. På grunden er en villa udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2016-2028. By- og Kulturudvalget besluttede på mødet den 30/10 2018 at nedlægge § 14-forbud efter planloven med henblik på at forhindre nedrivning af villaen. Forslag til lokalplan skal være offentliggjort inden for et år. Grundejer blev meddelt forbuddet den 19/11 2018, hvorfor fristen på et år er overholdt.

Forbuddet, som gælder for et år, betyder, at der ikke må rives huse ned eller udføres andre ændringer, som ville kunne hindres med en lokalplan. Lokalplanen omfatter grunden Buchwaldsgade 51 samt det offentlige stykke vej Nørre

Boulevard.

Forslag til lokalplan

Buchwaldsgade 51 ligger som nabo til det tidligere industrikompleks Thrige. Lokalplanen udlægger området til blandede boliger, kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanområdets afgrænsning kan ses nedenfor.



Lokalplanen er udarbejdet for at bevare bebyggelsen mod Buchwaldsgade herunder en villabebyggelse udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Villaen er tegnet af arkitekt Dion Kalsbøll Knudsen og er en fin og anderledes tilføjelse til dette tidligere industriområde bestående af overvejende industribyggeri fra 30'erne, 40'erne og 50'erne.

Der er mulighed for i mindre omfang at omdanne og/eller opføre ny bebyggelse til boliger inden på grunden bag ved den bevaringsværdige bebyggelse ud mod Buchwaldsgade. Lokalplanen sikrer, at der etableres opholdsareal og parkering til områdets egen forsyning.

Lokalplanområdet er beliggende som nabo til den gamle virksomhed Thrige, der er opkaldt efter grundlæggeren Thomas Barfoed Thrige. Med placeringen som nabo til dette markante omdannede industrikompleks midt i byen har bygningerne indenfor lokalplanområdet derfor også en værdi for forståelsen og oplevelsen af områdets historie og tidligere funktioner. Af den grund medtages, ud over den i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige bygning

(villa), også bygningen ved siden af, der med sit industrielle udtryk og med facade ud til Buchwaldsgade indgår fint i sammenhæng med bygningerne fra området omkring.

Forvaltningens vurdering af planforslaget

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget sikrer en god balance mellem bevaring på den ene side og mulighed for en bred anvendelse af grunden på den anden side. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Miljøvurdering

By- og Kulturforvaltningen har vurderet, at lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på det omkringliggende miljø. Det betyder, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Lovgrundlag

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

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at vedtage forslag til lokalplan og fremlægge det i offentlig høring i minimum 8 uger.
- Vælge at komme med ændringer til lokalplanforslaget, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter lokalplanforslaget sendes i høring. Alternativt kan lokalplanforslaget med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage forslag til lokalplan til offentliggørelse, hvormed grundejer lovligt kan rive den bevaringsværdige bygning ned.

Den videre proces



Økonomi

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

Bilag

Lokalplanforslag 0-911_Buchwaldsgade 51

Punkt 6: Boliger og erhverv i Cortex Park, Campus Odense: Forslag til kommuneplantillæg nr. 78 og forslag til lokalplan nr. 4-867 for Cortex Park Øst til offentlig høring

01.02.05-P16-236-17

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede på mødet den 25/9 2018 at igangsætte 2 ugers forudgående høring og hermed planlægning for boliger og erhverv i Cortex Park Øst. Høringssvarene indeholdt bemærkninger om bebyggelsens tilpasning til omgivelserne, grønne områder, rekreativitet og parkeringsomfang. Størstedelen af bemærkninger fra den forudgående høring er indarbejdet i planforslagene.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 78 og forslag til lokalplan nr. 4-867 for Cortex Park Øst er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejer Freja ejendomme A/S med henblik på at understøtte den fortsatte udvikling af området omkring Cortex Park til et centrum for forskning, innovation og vidensudvikling.

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 75.426 m² bebyggelse i form af boliger og serviceerhverv samt parkeringshus. Lokalplanforslaget har særligt fokus på kvalitet i bebyggelser og uderum, herunder materialevalg, variation og begrønning.

Effekt

Flere indbyggere i Odense

De kommende boliger ligger i nærhed til Campus Odense og letbanen, og vil med boliger i høj kvalitet kunne tiltrække flere indbyggere til Odense.

Der skabes flere virksomheder og arbejdspladser

Planlægningen vil have en positiv effekt på udviklingsmulighederne for virksomheder, som har gavn af at placere sig tæt ved SDU, Nyt OUH og Campus Odense. Lokalplanforslaget giver mulighed for at styrke mulighederne for samspil og synergi mellem virksomheder inden for innovation, forskning og uddannelse.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 78 og forslag til lokalplan nr. 4-867 offentliggøres i 8 uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Statens Ejendomsselskab, Freja ejendomme A/S, er grundejer og projektudvikler af Cortex Park. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre udbygningen af den sidste etape i Forsker- og Videnbyen Cortex Park. Første etape af Cortex Park blev lokalplanlagt i 2010.

Forslag til lokalplan

Lokalplanområdet er cirka 63.500 m² og afgrænses mod nord af Niels Bohrs Allé og mod vest af eksisterende forskelligartede byggerier i Cortex Park. Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af eksisterende stiforbindelser, ådal og marklandskaber ved Killerup Landsby. Terrænet er fladt og lokalplanområdet er ubebygget. Dele af lokalplanområdet benyttes til midlertidig terrænparkering og midlertidig byggeplads i forbindelse med etablering af letbanen. Se luftfoto af lokalplanområdet nedenfor.



Luftfoto med markering af lokalplanområdet

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 75.426 m² bebyggelse i form af etageboliger, samt forskellige typer serviceerhverv. Området må maksimalt indeholde 32 % boliger.

Formål og kvalitet i bebyggelser og uderum

Lokalplanen har til formål at sikre en tilpasning af nyt byggeri til omgivelserne med særligt hensyn til det eksisterende byggeri i Cortex Park og Killerup Landsby. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres i varierende højder med en nedtrapning mod Killerup Landsby. Dette suppleres af bestemmelser om et varieret udtryk byggefeltene imellem samt variation inden for det enkelte byggefelt. Desuden har lokalplanen til formål at sikre kvalitet i byggeriet. Dette sikres særligt igennem bestemmelser om materialevalg, principper for variation og begrønning på facader og/eller tage.

Områdets forskelligartede bebyggelser bindes sammen af færdselsarealer, stier, byrum og en større grøn lokalpark samt kantzoner. Disse forskellige typer ulerum vil bidrage til varierede opholds- og rekreative muligheder til understøttelse af områdets blandede funktioner.

Veje og parkering

Lokalplanen sikrer etablering af en ny udkørsel til Niels Bohrs Allé med henblik på bedre trafikafvikling i området. Øvrige eksisterende ind- og udkørsler til/fra området fastholdes. Områdets interne veje udformes til lav hastighed og med grønne bede. Lokalplanen åbner mulighed for at etablere parkering på terræn og i konstruktion, herunder som parkeringshus til områdets fælles brug. Beplantning skal medvirke til at give parkeringsområder og parkeringshus en grøn karakter. Plads til delebiler og ladestandere samt cykelparkering skal understøtte en bæredygtig mobilitet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor henholdsvis skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Odense Kommune vil søge om reduktion af skovbyggelinjen samt dispensation fra åbeskyttelseslinjen i forbindelse med lokalplanlægningen med henblik på at kunne realisere lokalplanens indhold.

Trafikale forhold

I forbindelse med planlægningen har analyser af trafikken vist, at en ny udkørsel fra planområdet til Niels Bohrs Allé er nødvendig af hensyn til den fremtidige trafikafvikling. Udkørslen etableres som en udkørsel højre-ud og bekostes af grundejer.

Kommuneplan 2016-2018

Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2016-2028 beliggende i et område, der er udlagt til bolig- og serviceområde, der muliggør opførelse af både boliger og blandede erhvervs- og servicefunktioner. Denne anvendelse fastholdes med henblik på at understøtte områdets fortsatte udvikling.

Vedrørende bebyggelsens omfang, bebyggelsens højde og andelen af boliger i området er lokalplanen ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2016-2028. Lokalplanen medfølges derfor af tillæg nr. 78 til Kommuneplan 2016-2028, der muliggør:

- At der indenfor planområdet kan opføres maksimalt 75.426 m² bebyggelse, inklusive parkeringshus.
- At der kan opføres op til 32 % boliger indenfor lokalplanområdet.
- At ny bebyggelse kan opføres i 2 til 7 etager, dog med mulighed for 8 etager ved opførelse af parkeringshus.

Forudgående høring

By- og Kulturforvaltningen har afholdt en lovpligtig foroffentlighedsfase (forudgående høring) i perioden fra den 26/9 til den 11/10 2018 for at indhente idéer og forslag til den kommende planlægning. I løbet af høringsperioden indkom 10 høringssvar.

De indkomne høringssvar fra den forudgående høring omhandler primært en opmærksomhed omkring bebyggelsens indpasning i omgivelserne med særligt fokus på hensynet til Killerup Landsby, hensynet til områdets grønne

naturkvaliteter og rekreative muligheder samt trafik og parkering. By- og Kulturforvaltningen har udarbejdet en hvidbog, hvor høringssvarene besvares. Se vedhæftede hvidbog.

Killerup Landsby

Lokalplanområdet støder op til Killerup Landsby, der i Kommuneplan 2016-2018 er udpeget som bevaringsværdig sammenhæng. Lokalplanen medtager bestemmelser om ny bebyggelses højde og udformning mod Killerup Landsby med henblik på at tage hensyn til landsbymiljøets skala. Desuden udlægger lokalplanen areal til lokalpark, så der etableres en afstand mellem ny bebyggelse og landsbymiljøet.

Forvaltningens vurdering af høringssvarene

Bebyggelsens indpasning i omgivelserne

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blandt andet udarbejdet visualiseringer og analyser af ny bebyggelse og dets omgivelser. Materialet har dannet grundlag for, hvorledes den fremtidige bebyggelse og uderum er placeret. Dette suppleres af lokalplanens formål og bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning. Her er der særligt lagt vægt på en nedtrapning af bebyggelsen mod Killerup Landsby, materialevalg, principper for variation og begrønning. Med disse tiltag, vurderer forvaltningen, at hensynet til de omkringliggende bebyggelser er varetaget i forbindelse med planlægningen.

Grønne områder, rekreative muligheder og aktiviteter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen arbejdet med forskellige typer af uderum, herunder et større grønt område i form af lokalpark, samt byrum, gårdrum og kantzoner. Med disse typer af uderum vurderer forvaltningen, at der i forbindelse med planlægningen er varetaget et hensyn til områdets grønne kvaliteter, samt sikret et varieret udbud af opholds- og aktivitetsmuligheder. Dette suppleres af grønne tage og/eller facader på bebyggelserne.

Trafik

Trafikken i området er i dag udfordret af vejarbejder i forbindelse med etablering af letbanen. Efter etablering af letbanen vil trafiksignaler blive justeret, så fremkommeligheden forbedres. Lokalplanen muliggør herudover etablering af en ny udkørsel til Niels Bohrs Allé, hvilket forventer at give en bedre afvikling af trafikken. Udkørslen bekostes af grundejer. Forvaltningen vurderer, at der med disse tiltag er taget de nødvendige hensyn til trafikken i forbindelse med planlægningen.

Parkering

Der er i forbindelse med lokalplanen blevet arbejdet med både omfang, placering og udformning af parkering på terræn og i konstruktion. Lokalplanen medtager bestemmelser om omfang og placering af parkeringspladser for at sikre områdets parkeringsbehov. Dette suppleres af bestemmelser om beplantning på parkeringsområder samt begrønning på parkeringshusets facader. Med disse bestemmelser vurderer forvaltningen, at områdets parkering indpasses bedst muligt til omgivelserne.

Forvaltningens vurdering af planforslaget/planforslagene

Det er forvaltningens vurdering, at planforslagene bidrager til udviklingen af Cortex Park og Campus Odense til et centrum for forskning, viden, innovation og uddannelse i tråd med kommuneplanen. Med en blanding af boliger og forskellige typer serviceerhverv skabes en synergi mellem forskellige funktioner, ligesom en lokalpark, byrum og gårdrum vil medvirke til at gøre området attraktivt for både beboere, erhvervsdrivende og besøgende.

Med lokalplanens bestemmelser særligt vedrørende materialevalg, variation i facadeudtryk samt begrønning af facader og/eller tage vurderer forvaltningen, at planlægningen vil bidrage med bebyggelser i god kvalitet, suppleret af varierede uderum.

Planlægningen åbner mulighed for etablering af relativt meget parkering, både på terrænen og i konstruktion til betjening af områdets forskelligartede funktioner. Med lokalplanens bestemmelser om etablering af et parkeringshus og udformning af dette samt begrønning af terrænparkeringspladser, vurderer forvaltningen, at områdets parkering tilpasses bedst muligt til området.

Miljøvurdering

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

Lovgrundlag

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

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

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

Den videre proces

Forslaget til lokalplan nr. 4-867 og forslag til kommuneplantillæg nr. 78 offentliggøres i 8 uger. Når offentlighedsfasen afsluttes, samles de modtagne skriftlige kommentarer til planforslagene og behandles samlet i en hvidbog, der forelægges politisk sammen med den endelige lokalplan og det endelige kommuneplantillæg. Figur 1 viser planprocessen.



Figur 1: Procesdiagram

Økonomi

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

Bilag

Hvidbog fra forudgående høring_Lokalplan nr. 4-867_Cortex Park Øst_BKU 08102019

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 78 for Cortex Park Øst_BKU 08102019

Cortex Park Øst_Forslag til lokalplan nr. 4-867_BKU082019

Punkt 7: Erhvervsområde ved Munkebjergvej og Munkersvej i Odense SØ. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen

01.01.00-P15-15-19

Resume

Erhvervsområdet umiddelbart syd for Munkersvej og øst for Munkebjergvej har, siden det blev etableret som et område primært med fabrik, lager og håndværk virksomheder, udviklet sig til et område med dominans af butikker, service- og liberale erhverv. Der er endnu enkelte traditionelle produktionsvirksomheder tilbage i området.

Størstedelen af området er i kommuneplanen udlagt til lettere erhvervsområde.

Med denne sag skal der tages stilling til, om der skal sættes en planlægning i gang, der ændrer anvendelsen til kontor- og serviceområde i tråd med dets primære anvendelse i dag.

Da ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring, skal forslaget i minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning.

Effekt

Der skabes flere virksomheder og arbejdspladser

Planlægningen vil have en positiv effekt på udvikling af kontor- og servicevirksomheder, som har gavn af at placere sig centralt med god tilgængelighed for alle trafikarter og nærhed til motorvejen med Munkebjergvejs forlængelse.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der i henhold til planloven afholdes en forudgående høring på minimum 14 dage med henblik på at ændre kommuneplanens rammer og igangsætte en ny planlægning for området.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Erhvervsområdet er afgrænset af Munkebjergvej, Munkersvej, Stærmosegårdsvej og Rødegårdsvej. Området grænser op til området omfattet af forslag til kommuneplantillæg nr. 91 for udvidelse af butiksområdet omkring Rosengårdcentret. Det har været behandlet på By- og Kulturudvalgets møde den 3/9 2019 og er aktuelt i offentlig høring. Se afgrænsningen af området omkranset med rødt nedenfor.



Det meste af området er i kommuneplanen udlagt til lettere industri. Det forstås her som produktions-, håndværks- og lagervirksomhed. En mindre del af området er udlagt til kontor- og serviceområde.

Over årene er områdets anvendelse til serviceerhverv og butikker intensiveret. Den stigende e-handel har medført at forskellige internet butikker har etableret sig i området. Kommunen kan i medfør af planloven udpege særlige områder til internetbutikker. Området forventes udpeget til dette i forbindelse med kommuneplan 2020-2032.

Der er kun ca. 10 produktionsvirksomheder tilbage i området.

Forvaltningen har desuden modtaget henvendelse fra en professionel ejendomsudvikler, der har ønsker til en fremtidig udvikling af deres ejendomme i området, hvilket forudsætter en ændret planlægning af området.

Planområdet ligger centralt i forhold til Odense, og med Munkerbjergvejs forlængelse er områdets tilgængelighed trafikalt til motorvejen forbedret. Se oversigtskort over områdets placering (omkranset med rødt) i forhold til Odense og motorvejen nedenfor.



Forudgående høring

Hovedspørgsmålet er, om områdets faktiske status som let erhvervsområde domineret af kontor, butikker og servicevirksomheder skal fastlægges i plangrundlaget for områdets anvendelse. Det kan få konsekvenser for grundejere i området primært i forhold til at begrænse muligheden for at anvende ejendommene til produktionserhverv (miljømæssigt tungere virksomheder). Til gengæld kan ejendommene anvendes til de markeds efterspurgte kontor- og serviceerhverv i større skala end nu.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at området med sin centrale placering er attraktivt for såvel eksisterende som for nye kontor- og serviceerhverv.

Forvaltningen vurderer, at området fortsat har en stor betydning for erhvervsudviklingen i Odense med sin centrale beliggenhed med god tilgængelighed for alle trafikarter, opkobling til motorvejen med Munkebjergsvejs forlængelse.

Det er forvaltningens vurdering, at efterspørgslen efter kontor-, service- og internetbutikserhverv vil være til gunst for ejendomsværdierne i området. Ved en ny planlægning til såkaldt lettere erhvervsformål vurderer forvaltningen, at de produktions-, håndværks- og lagervirksomheder, der er tilbage i området, på samme vis berøres af den værdiforøgelse, den ændrede anvendelse kan medføre. Det skal dog yderligere vurderes - som grundlag for en ændret planlægning til lettere erhverv - i hvilket omfang drift og fremtidsmuligheder for de tilbageværende produktionsvirksomheder begrænses - både indenfor og udenfor planområdet.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at sende forslag til ændring af kommuneplanrammen i forudgående høring og igangsætte ny planlægning.
- Beslutte ikke at igangsætte en ny planlægning.

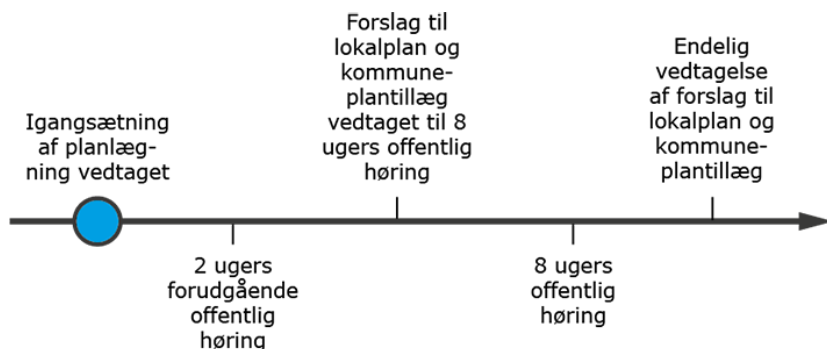
Den videre proces

Såfremt By- og Kulturudvalget vælger at igangsætte planlægningen af området, vil By- og Kulturforvaltningen sende forslag til ændring af kommuneplanrammen i forudgående høring samt belyse konsekvenserne for de produktionsvirksomheder, der ligger i eller nær området.

Herefter vil forvaltningen i dialog med grundejere og andre interessenter udarbejde forslag til kommuneplantillæg og samtidig et forslag til lokalplan. Lokalplanen kan med fordel også omfatte området umiddelbart mod øst (mellem Gørtlervej og Rødegårdsvej), der er omfattet af forslag til kommuneplantillæg nr. 91- udvidelse af aflastningscenter SØ.

En planlægning for hele området skal understøtte områdets centrale placering i forhold til center- og trafikstruktur og håndtere emner, som trafik, parkering, klima, disponering af områder, fremtidig bebyggelse, æstetik, interne (grønne) forbindelser og så videre.

Denne proces kører sideløbende med kommuneplanrevision 2020-2032, som også behandler emnet om kommunens erhvervsudvikling. Forvaltningen vurderer dog, at det er relevant at se særskilt på dette område og igangsætte en planlægning nu. Samtidig spores også interesse fra private ejendomsudviklere.



Økonomi

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

Punkt 8: Odensevej 2 i Hjallese, boliger. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen

01.01.00-P15-25-19

Resume

Grundejer ønsker at opføre etageboliger på arealer ved ejendommen Odensevej 2 i Hjallese. Her ligger i dag en lukket dagligvarebutik. Der er ønske om 4 bygninger i 2-5 etager med tilhørende arealer til ophold. Eksisterende dagligvarebutik nedrives.

Omfanget af den ønskede bebyggelse er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Projektet forudsætter, at rammerne for bebyggelsen ændres. I den forbindelse skal områdets anvendelse ændres fra center- til etageboligområde. Ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring. Derfor skal forslaget i minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den kommende planlægning.

Effekt

Flere indbyggere i Odense

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 i henhold til planloven afholdes en forudgående høring på minimum 14 dage med henblik på at ændre kommuneplanens rammer og igangsætte en ny planlægning for området.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

Grundejer ønsker at opføre 54 boliger som etageboliger i op til 5 etager på ejendommen Odensevej 2 i Hjallese og dele af naboarealer.

Planområdet omfatter ejendommen Odensevej 2 i Hjallese. På grunden ligger 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.

Se afgrænsning af området nedenfor.



Grundejer ønsker at opføre ny bebyggelse indrettet som fire vinklede bygninger omkring et gårdrum i 2-5 etager med fælles ophold på terræn. Der vil også være privat ophold på terrasse eller altan. Der er fokus på at skabe sammenhæng mellem fælles arealer til ophold og naboens grønne område mod vest. Dette område tilhører Boligforeningen Kristiansdal. Adgang for biler forventes at ske fra parkeringsplads ved butik nord for området. Parkering placeres på terræn ud til Odensevej.

Se skitseforslag nedenfor.



Langs Odensevej er der en vejbyggelinje 12,5 m fra vejmidte og cirka 6 m inde på grunden. Det skal i en videre skitsering og planlægning vurderes, hvordan parkering bedst indpasses i bebyggelsen, når parkering etableres udenfor vejbyggelinjen.

Forudgående høring

Området er i kommuneplanen beliggende i centerområde indenfor lokalcenter Hjallese. For at gøre det muligt at opføre mere end 40 % bebyggelse i mere end 2 etager skal der udarbejdes et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget skal udskille området i et nyt område med ændrede bestemmelser om bebyggelsesforhold og anvendelse.

Området ligger ikke i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning. Området ligger dog inden for 400 m fra planlagt station for letbanens 1. etape. Her kan der i henhold til kommuneplanen ske omdannelse og tættere byggeri under hensyn til ny bebyggelses indpasning i den eksisterende by.

Bygherre ønsker at opføre cirka 3.300 m² boligbebyggelse. Skal projektet gennemføres, som det foreligger, vil det betyde, at der skal ændres i følgende krav i kommuneplanen.

- Området skal ændre anvendelse fra centerområde til etageboligområde.
- Den maksimale bebyggelsesprocent skal hæves fra 40 % til 80 %.
- Maksimalt etageantal skal hæves fra 2 etager til 5 etager.
- Området optages i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning.
- Området udtages af detailhandelsstrukturen, da muligheden for etablering af ny butik udgår.

Hovedspørgsmål i den forudgående høring

- Hvordan kan ny bebyggelse være med til at understøtte området?
- Er der forhold, som forvaltningen skal være særligt opmærksomme på og tage hensyn til i den kommende planlægning?

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Dagligvarebutikken, der ønskes nedrevet, opleves uskøn og er domineret af parkeringsplads. Forvaltningen kan derfor anbefale, at området tilføres nye kvaliteter i form af nyt byggeri.

Det er forvaltningens vurdering, at et projekt i området bør tilpasses skalaen i de nærmeste omgivelser og områdets grønne karakter. Forvaltningen har fokus på eksisterende bebyggelsesstrukturer, gener fra indblik og sammenhængen med grønne naboarealer.

Særlig opmærksomhed ligger på mødet mellem ny bebyggelse og eksisterende 1½-etages boliger mod syd og bebyggelse langs Hjallesegade. Naboejendommen i 8 etager opleves dominerende i området. Forvaltningen vurderer, at der ikke bør etableres ny bebyggelse, der forstærker dette udtryk.

Forvaltningen vurderer, at projektudviklers ønske om en bebyggelse med fritliggende vinklede etagehuse ud til en grønning (det grønne område mod vest) spiller godt sammen med parkbebyggelsen på modsatte side af Odensevej. Op- og nedtrapning af etager indenfor de enkelte huse og etablering af tagterrasser på de laveste bygningsdele fungerer fint i forhold til at skabe overgang og udligne det store spring i skala, der er mellem den lave bebyggelse langs Hjallesegade og den højere bebyggelse mod nord/nordvest.

Forvaltningen vurderer dog samtidig, at der med projektudviklers ønske til højder og tæthed er en udfordring i at sikre en tilstrækkelig indpasning i området og hensyn til naboer i forhold til indbliksgener.

Forvaltningen vurderer, at udtagelse af formål til butik ikke har konsekvens for detailhandelsstrukturen i området, da grunden har en størrelse, som ikke muliggør opførelse af tidssvarende butiksarealer (1.000-1.200 m²), som dagligvareoperatørerne efterspørger.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at sende ændring af kommuneplanrammen i forudgående høring og igangsætte ny planlægning på baggrund af projektudviklers skitseforslag.
- Beslutte at komme med ændringer til bebyggelsesforholdene, hvorefter ændring af kommuneplanrammen sendes i forudgående høring og ny planlægning igangsættes. Alternativt kan skitseforslag med ændringer forelægges udvalget igen.
- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning, hvorved der ikke kan arbejdes videre med planer for boligbebyggelse på dette sted.

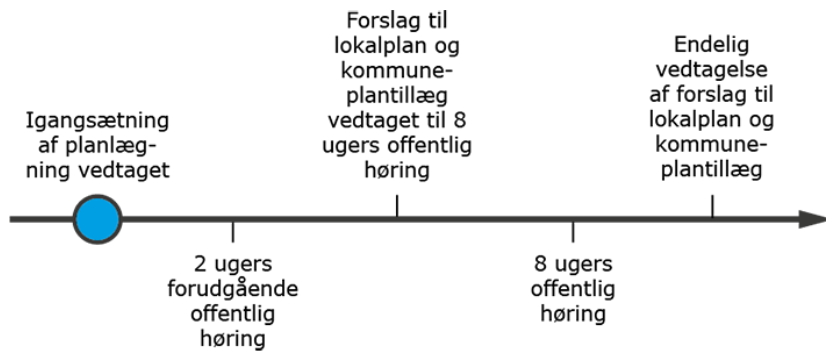
Den videre proces

Hvis udvalget vælger at igangsætte planlægningen for projektudviklers skitseforslag, vil forvaltningen efter den forudgående offentlige høring udarbejde et forslag til kommuneplantillæg samt et lokalplanforslag.

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 104, som udlægger området til butiksområde med mulighed for detailhandel og liberale erhverv. Der skal udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre boligbebyggelsen.

I en kommende planlægning skal der ske en videre afklaring af blandt andet forhold omkring parkering og håndtering af regnvand. Dette kan have indflydelse på disponering af arealerne på grunden og hermed bebyggelsesforholdene.

Hvis udvalget vælger at komme med ændringer til bebyggelsesforholdene, vil forvaltningen, såfremt projektudvikler har interesse herfor, gå i videre dialog om bearbejdning af skitseforslaget. Herefter udsendes den forudgående høring for ændring af kommuneplanen, og der igangsættes ny planlægning. Alternativt forelægges skitseforslag for udvalget igen, inden der igangsættes en forudgående høring.



Procesdiagram

Økonomi

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

Punkt 9: Forslag til tillæg nr. 14 til spildevandsplan for Cortex Park øst

06.00.05-P16-6-18

Resume

Med dette forslag til tillæg nr. 14 til spildevandsplan 2011-2022 inddrages en del af området ved Cortex Park Øst i spildevandsplanen som separat kloakeret, mens den resterende del inddrages som spildevandskloakeret. VandCenter Syd skal derfor tage sig af spildevand fra det samlede område, men alene regnvand fra den separatkloakerede del. Bygherre skal selv håndtere regnvand fra den spildevandskloakerede del.

Spildevandet fra området afledes til Ejby Mølle Renseanlæg. Regnvand fra den separatkloakerede del af området afledes til VandCenter Syds eksisterende regnvandsbassin i området, og efter rensning og forsinkelse udledes vandet herfra til Lindved Å. Fra den spildevandskloakerede del af området ledes regnvand til et eksisterende forsinkelses- og nedslivningsbassin vest for Campusvej og nedsives herfra efter forudgående rensning til grundvandet.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det forslag til lokalplan, der forelægges på samme udvalgmøde.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for et eller flere af Odensemålene.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at forslag til tillæg nr. 14 til spildevandsplanen for Cortex Park Øst (etape 2), vedtages til offentliggørelse i 8 uger i henhold til spildevandsbekendtgørelsens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Forslag til tillæg nr. 14 til spildevandsplanen er foranlediget af et ønske om at muliggøre udbygningen af den sidste etape (etape 2) i Forsker- og Videnbyen Cortex Park.

Det samlede område omfattet af tillægget udgør ca. 82.000 m² og skal ses i sammenhæng med det forslag til lokalplan (nr. 4-867), der forelægges udvalget på samme udvalgmøde.

Området fremgår af nedenstående kort og har ikke tidligere været kloakeret, og det har derfor heller ikke tidligere været omfattet af spildevandsplanen som kloakopland. Men dette tillæg inddrages området i spildevandsplanen dels som separatkloakeret og dels som spildevandskloakeret opland.

Med tillægget medtages også resten af Cortex Park (etaperne 1, 3 og 4) på spildevandsplanens kortbilag som spildevandskloakeret. Disse etaper er allerede bebygget eller på vej til at blive det, men har ikke tidligere være omfattet af planen. Disse etaper beskrives ikke nærmere i tillægget.

Tillægget sikrer det juridiske grundlag for at stille krav om tilslutning af regn- og spildevand til VandCenter Syds afløbssystemer samt at kunne tinglyse de servitutter, der giver VandCenter Syd adgang til etablering, drift og vedligeholdelse af afløbssystemer, brønde, bygværker mv. på arealet.

Fremtidige forhold

Den østligste del af området vil blive udlagt som separatkloakeret opland, mens den vestligste del vil blive udlagt som spildevandskloakeret. Det betyder, at det er VandCenter Syd, der skal håndtere spildevandet fra det samlede område samt regnvandet i den østlige del, mens bygherre (Freja Ejendomme) selv skal håndtere regnvandet i den vestlige del. Ved en eventuel senere udmatrikulering af området skal der for den vestlige del etableres et spildevandslaug til sikring af afløbssystemernes funktion. Spildevandslaugets vedtægter skal godkendes af Odense Kommune og tinglyses på de enkelte ejendomme.



Den røde afgrænsning er området omfattet af tillægget til spildevandsplanen. Regnvand, som falder indenfor det blå område, afvander mod vest og Freja Ejendommens nedsivnings- og forsinkelsesbassin vest for Campusvej, mens regnvand, som falder indenfor det orange område, afvander mod øst til VandCenter Syds eksisterende regnvandsbassin øst for området.

Spildevand

Spildevandet fra det samlede område vil blive afledt til Ejby Mølle Renseanlæg. Den ændrede mængde af spildevand til renselanlægget vurderes at kunne indeholdes i anlæggets godkendte kapacitet.

Regnvand

Regnvand fra det separatkloakerede området (den østlige del) vil blive afledt til VandCenter Syds eksisterende regnvandsbassin i området. I bassinet vil vandet blive rensat og forsinket, inden det udledes til Lindved Å. Regnvandsbassinet vil i forbindelse med tilledningen af regnvandet fra Cortex Park Øst blive rensat op og udvidet, så det har kapacitet til at modtage det ekstra vand. VandCenter Syd skal i den forbindelse ansøge Odense Kommune om fornyet udledningstilladelse.

Fra det spildevandskloakerede område (den vestlige del) vil regnvandet blive afledt til et eksisterende forsinkelses- og nedsivningsbassin vest for Campusvej. Nedsivnings- og forsinkelsesbassinet blev etableret i 2011 i forbindelse med håndteringen af regnvandet fra de øvrige etaper af Cortex Park. Bassinet er dimensioneret og har tilladelse til også at kunne håndtere regnvandet fra den vestlige del af etape 2.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til tillæg nr. 14 til spildevandsplanen

Punkt 10: Forslag til tillæg nr. 15 til spildevandsplan - Faaborgvej

06.00.05-P16-2-19

Resume

Området omfattet af dette forslag til tillæg nr. 15 til spildevandsplan 2011-2022 er allerede i dag omfattet af Odense Kommunes spildevandsplan som separatkloakeret. Der er dog tilsyneladende sket en fejlregistrering, da undersøgelser har vist, at regnvand ikke er tilsluttet VandCenter Syds afløbssystem, men i stedet håndteres via fællesprivate kloakker.

Denne regnvandshåndtering er af flere årsager uhensigtsmæssig, og forslaget skal derfor skabe mulighed for, at området separatkloakeres i den betydning, at det fremover vil være VandCenter Syd, der håndterer regnvandet fra området.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det forslag til lokalplan for samme område, som forelægges på samme udvalgs møde.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for et eller flere af Odensemålene.

INDSTILLING

By- og Kulturudvalget indstiller, at forslag til tillæg nr. 15 til spildevandsplanen for et område på Faaborgvej vedtages til offentliggørelse i 8 uger i henhold til spildevandsbekendtgørelsens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Tillægget til spildevandsplanen er foranlediget af et ønske om at muliggøre boligbyggeri på Faaborgvej 248, hvor der tidligere har ligget erhverv i form af frøproducenten Dæhnfeldt A/S.

Området udgør ca. 63.000 m², og skal ses i sammenhæng med det forslag til lokalplan (nr. 6-809), der forelægges udvalget på samme møde.

Området fremgår i dag af spildevandsplanen som separatkloakeret, det vil sige, at det skulle være VandCenter Syd, som håndterer både spildevandet og regnvandet fra området. Undersøgelser har dog vist, at regnvand fra den vestlige del af området afledes til Vejdirektoratets afvanding af Den fynske Motorvej nord for området, mens regnvand fra den østlige del - sammen med regnvandet fra nabogrunden - afledes til et privat regnvandsbassin beliggende på nabogrunden og

herfra videre til Odense Å. Regnvandsafledningen er af flere årsager ikke hensigtsmæssig, og omdannelsen af området giver nu mulighed for at få forholdene bragt i orden og ført op til nutidens krav.

Tillægget skal sikre det juridiske grundlag for at stille krav om tilslutning af både regn- og spildevand til VandCenter Syds afløbssystemer samt at kunne tinglyse de servitutter, der giver vandcenteret adgang til etablering, drift og vedligeholdelse af afløbssystemer, brønde, bygværker mv. indenfor området og på de tilstødende arealer mod Odense Å.

Fremtidige forhold

Området vil også fremover fremgå af spildevandsplanen som separatkloakeret. Det betyder, at det er VandCenter Syd, der anlægges, driver og vedligeholder både spildevands- og regnvandsledninger frem til matrikelskel.

Spildevand

Tidligere er spildevand fra erhvervsjendommen blevet afledt til Ejby Mølle Renseanlæg. Spildevandet fra det kommende boligområde vil ligeledes skulle afledes til Ejby Mølle Renseanlæg. Den ændring, der vil være i spildevandsmængden, vurderes at kunne indeholdes i renseanlæggets godkendte kapacitet.

Regnvand

Indenfor området anlægges VandCenter Syd et nyt regnvandsbassin til rensning og forsinkelse af regnvandet før det udledes til Odense Å. Vandcenteret skal søge Odense Kommune om tilladelse til udledning af regnvand fra bassinet.

Økonomi

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

Bilag

Forslag til tillæg nr. 15 til spildevandsplanen

Punkt 11: Rugårdsvej 286 - Dispensation fra lokalplan til opførelse af maskinhus

01.02.05-G01-14-19

Resume

By- og Kulturforvaltningen har modtaget ansøgning om opførelse af maskinhus på Rugårdsvej 286, som er en del af Tietgen Kompetence Center, til maskinparkering og materialeoplag for Skolens serviceansatte. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Rugårdsvej og Paarupvej.

Projektet kræver dispensation fra afsnit 3.6 i lokalplan 20-328 Nordisk Landboskole, da det fremgår af lokalplanen, at opførelse af bygningen kræver byrådets særlige tilladelse.

By- og Kulturudvalget besluttede den 23/1 2018 i forhold til udvalgets kompetencefordelingsplan, at sager om dispensationer fra lokalplaner med principiel betydning for byens udtryk, eller som kræver byrådets særlige tilladelse eller lignende, skal forelægges udvalget.

Der er ikke foretaget naboorientering, da det er vurderet uvæsentligt for boligerne placeret på den modsatte side af Rugårdsvej.

Effekt

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

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der gives dispensation fra afsnit 3.6 i lokalplan 20-328, som anført i sagsfremstillingen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

By- og Kulturforvaltningen har modtaget ansøgning om opførelse af maskinhus på Rugårdsvej 286, som er en del af Tietgen Kompetence Center, til maskinparkering og materiale oplag for skolens serviceansatte. Ejendommen er beliggende på hjørnet af Rugårdsvej og Paarupvej.

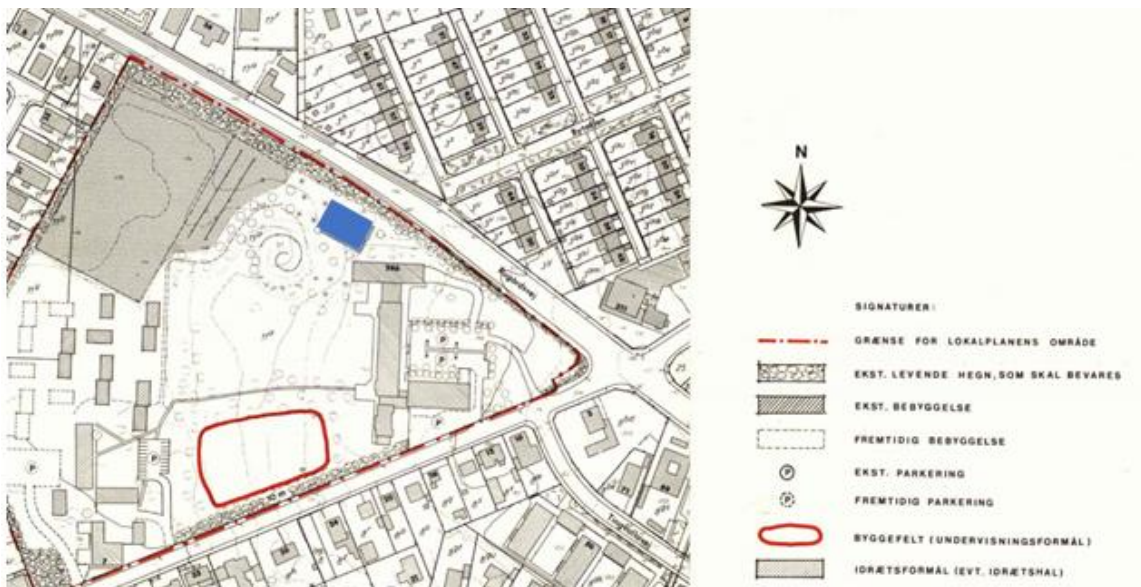
Bygningen er ansøgt med målene 25 m x 12 m = 300 m². Bygningen vil få en sternhøjde på knap 4 m og en kiphøjde på 4,5 m. Bygningen vil blive opført med saddeltag med 5 graders hældning. Materialer til facader og tag vil komme til at bestå af stålplader.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 20-328, hvor projektet kræver dispensation fra følgende bestemmelse:

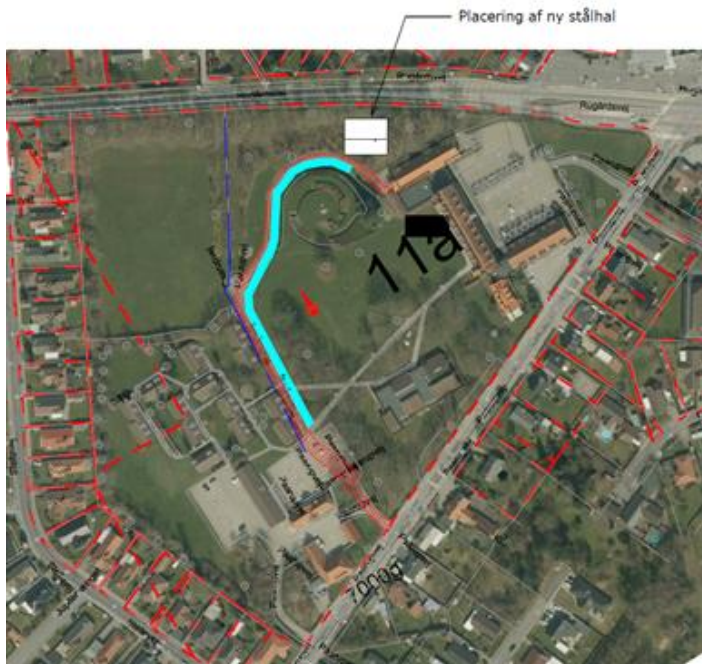
Lokalplanens afsnit 3.6

”Inden for det eksisterende parkanlæg må ikke opføres bygninger uden særlig tilladelse fra byrådet.”

Bebyggelsen ønskes opført i parkanlægget som vist på nedenstående kort. Bygningens placering er vist med blå firkant tegnet ind på kortbilaget fra lokalplanen.



Nedenstående kort medsendt af ansøger viser ligeledes bygningens placering.



Lokalplanen er fra 1984 og er lavet med baggrund i en konkret udvidelse med undervisningsbygning og elevværelser/boliger. Der er i lokalplanen udlagt byggefelter til undervisning og boliger. Disse byggefelter er udnyttet. Det er et væsentligt punkt i lokalplanen, at nyt byggeri underlægger sig den eksisterende park, og særligt den eksisterende beplantning mod naboejendommene er nævnt som væsentlig og skal bevares.

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at byggeriet ikke er i strid med principperne for lokalplanen. I lokalplanen er der ikke taget endelig stilling til placeringen af sekundære bygninger og servicebygninger til skolens og parkens drift.

Der er på ejendommens sydlige del konstateret jordforurening, men ikke på den nordlige del. Ansøger ønsker derfor at placere bygningen på den nordlige del, da man herved undgår at komme i konflikt med nævnte jordforurening.

Ansøger anfører, at bygningen er placeret så tæt på den eksisterende bygningsmasse, som det er fundet fornuftigt med udgangspunkt i anvendelsen som maskinhus og i forhold til eksisterende bygninger, som er skole- og undervisningslokaler. Placeringen er holdt i en afstand fra eksisterende hegnsbeplantning, som lokalplanen søger at bevare. Samtidig benyttes hegnsbeplantningen til at skjule byggeriet for naboejendommene.

Forvaltningen vurderer, at bygningens placering vil harmonere med intentionerne i lokalplanen, hvis beplantningen bibeholdes. Ansøger opfordres til at holde bygningens farver afdæmpede.

Øvrige forhold

Der er ikke foretaget naboorientering, da det er vurderet uvæsentligt for boligerne placeret på den modsatte side af Rugårdsvej.

Økonomi

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

Bilag

Begrundet ansøgning

Punkt 12: Skovmarken 40 - Nedrivning

82.21.00-G01-7-19

Resume

By- og Kulturforvaltningen har modtaget ansøgning om nedrivning af stuehus og omkringliggende længer mv. på Skovmarken 40.

Stuehuset – bygning nr. 1 er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan 2016-2028 med SAVE-kategori 4. De andre bygninger, der ønskes nedrevet, er ikke optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen (SAVE-Kategori 1-4). Bygningerne er dog registreret med SAVE-kategori 5.

Der er foretaget lovpligtig høring om nedrivning af stuehuset hos Kulturmiljørådet Fyn, Odense Bys Museer, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Byforeningen Odense og internt i forvaltningen

I henhold til reglerne i Lov om fredede og bevaringsværdige bygninger, skal kommunen i denne sag senest den 10/10 2019 offentliggøre, om der nedlægges forbud mod nedrivning.

By- og Kulturudvalget besluttede den 23/1 2018 i forhold til udvalgets kompetencefordelingsplan, at sager om nedrivninger af bygninger mv., der er registreret i SAVE-kategori 1-4 og optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen, skal forelægges udvalget til beslutning.

Dette betyder, at det alene er nedrivning af bygning 1 – stuehuset, som udvalget skal tage stilling til. Tilladelse til nedrivning af de øvrige 7 bygninger træffes af forvaltningen, når udvalget har truffet beslutning i denne sag.

Effekt

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

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles nedrivningstilladelse til bygning 1 – stuehuset.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

By- og Kulturforvaltningen har modtaget ansøgning om nedrivning af 7 landbrugsbygninger på Skovmarken 40. Bygningerne har BBR nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 (stuehus og andre landbrugsbygninger). Efter den ønskede nedrivning, vil der kun være bygning nr. 2 tilbage på grunden. Det er den bygning, som ejerne bor i nu. Bygning nr. 2 er opført senere end de andre bygninger på ejendommen.

Ejendommens bygninger ligger ikke i tilknytning til landsby eller andre gårdbebyggelser. Ejendommen ligger i Odense tæt på Blæsbjerg Skov syd for Langesø-skovene.

Ejendommen fremgår af nedenstående kort med rød markering.



De bygninger, der ønskes nedrevet, er det oprindelige stuehus og de tidligere stald- og driftsbygninger. Ejendommen er registreret med landbrugspligt og drives som landbrug.

Ansøgningen er begrundet med, at bygningerne ikke er tidssvarende eller vedligeholdt tilstrækkeligt af tidligere ejer. Ejerne ønsker at nedrive bygningerne for at opføre tidssvarende driftsbygninger samt et stuehus, der opfylder nuværende krav til indretning og udførelse af boliger.

Stuehuset, BBR-bygning nr. 1, er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan 2016-2028 med SAVE-kategori 4.

De andre bygninger, der ønskes nedrevet, er ikke optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen (SAVE-Kategori 1-4). Bygningerne er dog registreret med SAVE-kategori 5.



Bygninger, der ønskes nedrevet, er markeret med rød streg omkring.

Bygningernes nummer (BBR-nummer) fremgår med grøn markering.

Bygningernes bevaringsværdi (SAVE-kategori) er anført med røde tal.

Bygning 1 er det oprindelige stuehus fra 1870 med vægge af pudset tegl og rødt tegltag.

Bygning 3 er driftsbygning med bindingsværk og tegltag.

Bygning 4 og 5 er driftsbygninger med bindingsværk og ståltag (pandeplader).

Bygning 6 og 7 er driftsbygninger med murværk og ståltag (pandeplader).

Bygning 8 er driftsbygning opført med træ og ståltag (pandeplader).



Skråfoto set fra øst. Stuehuset bygning nr. 1 fremgår øverst til venstre.



Skråfoto set fra vest. Stuehuset bygning 1 fremgår nederst til højre.

Ejer ønsker at opføre en mere moderne landbrugsejendom, som kan anvendes i den nutidige landbrugsdrift. Det nye bygningsæt skal indgå i en sammenhæng med aftægtsboligen på Skovmarken 40B og tilpasses omgivelserne, så bygningerne ikke virker for markante i det åbne landskab og skoven. Derfor ønskes driftsbygninger udført med græs-/sedumtag og facadebeklædning i zink og naturskifer. Stuehuset bygges som et længehus under inspiration fra en ladekonstruktion med høj tagrejsning. Kopi af skitser for ny bebyggelse er vedlagt som bilag 1, 2 og 3.



Plan med ønske om placering af nye bygninger

Ejendommen Skovmarken 40, 5491 Blommenslyst er ikke omfattet af en lokalplan.

By- og Kulturforvaltningen har orienteret ansøger om de særregler, som er gældende ved nedrivning af bevaringsværdige bygninger, som stuehuset. Sagen har været i høring ved Kulturmiljørådet Fyn, Odense Bys Museer, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Byforeningen Odense og internt i forvaltningen.

I henhold til lov om fredede og bevaringsværdige bygninger har forvaltningen den 28/8 2019 offentliggjort, at der er søgt om nedrivningstilladelse.

Fristen for eventuelle høringssvar og bemærkninger var fastsat til den 26/9 2019.

Forvaltningen har ikke modtaget eksterne høringssvar.

Såfremt den bevaringsværdige bygning skal sikres mod nedrivning, skal der nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14 med henblik på at udarbejde lokalplan og offentliggøre et lokalplanforslag inden et år. Et forbud vil blive tinglyst på ejendommen.

Selvom forvaltningen nedlægger forbud mod nedrivning, kan forvaltningen dog vælge at afbryde lokalplanlægningsprocessen efter en nærmere vurdering af den bevaringsværdige bygning. Forvaltningen er således ikke forpligtet til at afslutte processen med en lokalplan. Der skal blot være hensigt herom ved nedlæggelsen af forbuddet. Hvis der ikke vedtages lokalplan inden et år, kan forvaltningen ikke nægte tilladelse til en eventuel ny ansøgning om nedrivning.

Forvaltningen vurderer ikke, at ejendommen har en værdi, der gør, at den skal medtages i den kommende lokalplan for bevaringsværdige gårde og landbrugsbygninger. Forvaltningen vurderer derfor, at der bør meddeles tilladelse til nedrivning.

I henhold til reglerne i lov om fredede og bevaringsværdige bygninger skal kommunen i denne sag senest den 10/10 2019 offentliggøre, om der nedlægges forbud mod nedrivning.

Forvaltningen kan i øvrigt ikke modsætte sig nedrivningen af de øvrige bygninger på ejendommen, som ikke er optaget i kommuneplanen med SAVE-kategori 1-4, medmindre der ligeledes her nedlægges et forbud i henhold til planlovens § 14.

Et forbud i henhold til Planlovens § 14 vil vanskeliggøre ejerens fremtidsplaner for ejendommen.

Økonomi

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

Bilag

Bilag 1 - oversigtplan med nye bygninger

Bilag 2 - skitser nyt stuehus

Bilag 3 - skitser ny driftbygning

Punkt 13: Oprettelse af vandråd

06.02.00-G00-7-19

Resume

Miljø- og Fødevarerministeriet har netop sendt en ny bekendtgørelse om vandrådsarbejde i høring. Jf. udkast til bekendtgørelse skal kommunerne i fællesskab og i samarbejde med lokale vandråd pege på de vandløbsstrækninger, hvor forholdene for fisk, dyr og planter mest omkostningseffektivt kan forbedres og derved sikre "god økologisk tilstand" og målopfyldelse, så EU's vandrammedirektiv opfyldes.

Odense Kommune udgør sammen med Nordfyns, Assens, Kerteminde og Faaborg-Midtfyn kommuner Hovedvandopland Odense Fjord. By- og Kulturforvaltningen foreslår, at opgaven med at oprette et vandråd for Odense Fjord løses af den allerede eksisterende politiske vandoplandsstyregruppe. Odense Kommune fungerer som formand for styregruppen for Odense Fjord og vil derfor blive sekretariatskommune for et eventuelt vandråd. Det vil samtidigt betyde, at udvalget skal delegere ansvaret for at nedsætte og sammensætte vandrådet til vandoplandstyregruppen.

De resterende hovedvandoplande på Fyn er henholdsvis Storebælt, Lillebælt/Fyn og Det Sydfynske Øhav, hvor en tilsvarende organisering foreslås.

Vandrådet oprettes efter anmodning fra mindst én interesseorganisation, der ønsker at bidrage til vandrådsarbejdet. Vandoplandsstyregruppens kommuners rolle i vandrådet er henholdsvis at lytte til organisationerne samt at sikre en god proces, herunder at være sekretariat. Resultatet af vandrådets arbejde har karakter af anbefalinger til kommunerne.

Processen for nedsættelse af vandråd vil være magen til de seneste vandrådsprocesser i henholdsvis 2014 og 2017.

Effekt

Flere borgere er betydningsfulde deltagere i fællesskaber

Ved at inddrage vandrådet inviteres interesseorganisationer indenfor i kommunens opgaveløsning. Hermed øges tilgængeligheden af lokal viden om den problemstilling, som kommunerne får til opgave at løse.

Vandrådet assisterede senest Odense Kommune i 2017. Erfaringerne herfra viste, at gennem samarbejdet imellem natur-, erhvervsorganisationer og kommunen blev tilliden styrket på tværs af interessegrupper, og der blev skabt indsigt i – og forståelse for modsatrettede interessenters synspunkter. En konstruktiv dialog opstod som følge heraf.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Et eventuelt vandråd oprettes med Odense Kommune som sekretariatskommune.
2. Kompetencen til at nedsætte og sammensætte vandrådet placeres hos den politiske vandoplandsstyregruppe for Odense Fjord.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Baggrund

EU's vandrammedirektiv fastlægger bindende rammer og mål for beskyttelsen af alt vand i Danmark. Målet er, at alt vand får "god økologisk tilstand". Derfor skal Danmark og de øvrige medlemslande udarbejde vandområdeplaner og tilhørende indsatsprogrammer, der skal sikre, at miljømålene for vandløb, søer, den kystnære del af havet og grundvandet nås. Vandområdeplanerne udgør altså den konkrete plan for, hvordan direktivets mål opfyldes.

I Danmark er det staten (Miljø- og Fødevareministeriet), som er ansvarlig for udarbejdelse af såvel vandområdeplaner som indsatsprogrammer. De første vandplaner omfattede perioden 2009-2015, og de nugældende vandområdeplaner løber fra 2015-2021. Vandområdeplanerne for tredje planperiode skal træde i kraft senest 22/12 2021 og danner herefter grundlaget for vandplanarbejdet frem til 2027.

Danmark er opdelt i 23 såkaldte hovedvandoplande. Her udgør Odense Kommune sammen med Assens, Kerteminde, Nordfyn og Faaborg-Midtfyn kommuner Hovedvandopland Odense Fjord.

Nu får kommuner og vandråd i de 23 hovedvandoplande igen mulighed for at give bidrag til, hvilke indsatser for forbedring af de fysiske forhold i vandløbene der skal prioriteres i vandområdeplanen for tredje planperiode.

Opgaven er stillet af staten til kommunerne. Det er statens forventning, at kommunerne, under inddragelse af vandrådene, igen (som i 2014) vil kunne pege på de vandløbsstrækninger, hvor forholdene for fisk, dyr og planter mest omkostningseffektivt kan forbedres. Bidragene vil herefter blive inddraget i statens arbejde med vandområdeplanernes indsatsprogram, som kommunerne fra 2021 til 2027 skal omsætte til konkrete projekter under inddragelse af lodsejerne.

Udkast til Bekendtgørelse om vandråd ("Bekendtgørelse om vandråds samarbejde med kommunalbestyrelser og samarbejde mellem kommunalbestyrelser i et hovedvandopland om udarbejdelse af forslag til indsatsprogrammets supplerende vandløbsforanstaltninger samt bidrag til miljørapport") er nu i høring og træder i kraft den 23/10 2019.

Heri sættes nogle meget korte frister for igangsættelse af processen, som består i udpegning af sekretariatskommuner for vandrådernes arbejde (frist 24/10 2019), samt i oprettelse af selve vandrådene (frist 31/10 2019). For at kunne overholde de korte tidsfrister, som staten lægger op til, er By- og Kulturforvaltningen nødsaget til at starte processen nu, inden bekendtgørelsen er endeligt vedtaget.

By- og Kulturforvaltningen foreslår, at udpegning af sekretariatskommune i Hovedvandopland Odense Fjord tager udgangspunkt i den allerede eksisterende politiske vandoplandsstyregruppe, hvor Odense Kommune fungerer som formandskommune. Det betyder, at Odense Kommune vil blive sekretariatskommune i et eventuelt kommende vandråd for Odense Fjord. Det samme indstilles af forvaltningerne til de politiske udvalg i de andre oplandskommuner.

Vandoplandsstyregruppen er nedsat i forbindelse med oplandskommunernes koordinering af arbejdet med andre indsatser i Hovedvandopland Odense Fjord. Jane Jegind er udpeget som deltager fra Odense Kommune, og er formand for styregruppen. Samtidig foreslår forvaltningen, at By- og Kulturudvalget uddelegerer kompetencen til at sammensætte vandrådet for Odense Fjord til den politiske vandoplandsstyregruppe.

En tilsvarende organisering og fremgangsmåde foreslås de politiske udvalg i de øvrige fynske hovedvandoplande (Storebælt, Lillebælt/Fyn og Det Sydfynske Øhav). Det svarer også til den måde, arbejdet med vandrådene blev organiseret på i henholdsvis 2014 og 2017.

Dannelse af vandråd

For at øge inddragelsen af lokal viden kan kommunernes forslag til statens arbejde med den kommende vandområdeplan ske ved at inddrage de natur- og erhvervsorganisationer, som har interesse i vandløbsområdet. Derfor skal kommunerne efter anmodning fra mindst én interesseorganisation nedsætte et vandråd for hvert hovedvandopland. Et vandråd består af maks. 20 medlemmer, og der skal ved sammensætningen tilstræbes en ligelig fordeling af natur- og erhvervsinteresser. Rådene får alene en rådgivende rolle i forhold til kommunerne.

Samarbejde mellem oplandskommunerne

Kommunerne i hovedvandoplandet til Odense Fjord skal samarbejde om at løse opgaven og inddrage samt betjene vandrådet. Indsatsen kræver derfor tæt dialog og koordinering mellem kommunerne.

Sekretariatskommunen skal facilitere møderne i vandrådet. Det er ligeledes sekretariatskommunen, der indkalder til møder i vandrådet, udsender mødemateriale og eventuelt udarbejder mødereferater. Sekretariatskommunen har desuden ansvaret for at samle og koordinere bidrag fra de enkelte kommuner i hovedvandoplandet og sende dette samlet til staten sammen med eventuelle udtalelser/mindretalsudtalelser fra organisationer og foreninger i vandrådet.

Proces for opgaven

Opgavens løsning skal efter nedsættelsen af vandrådet aftales med rådets medlemmer, men kan med de foreløbige udmeldte frister se således ud:

- | | |
|--------------------------|---|
| Oktober 2019 | <ul style="list-style-type: none">• By- og Kulturudvalget behandler spørgsmålet om udpegning af sekretariatskommune og nedsættelse af vandråd for Hovedvandopland Odense Fjord (dette dagsordenspunkt).• Miljø- og Fødevareministeriet udsteder Bekendtgørelse om vandråd.• Muligheden for at deltage i Hovedvandopland Odense Fjords vandråd offentliggøres og interesserede organisationer og foreninger anmoder om deltagelse.• Sekretariatskommune udpeges og vandråd oprettes.• "Vandrådspakke" med rammer og vejledning for vandrådsarbejdet udsendes af Miljø- og Fødevareministeriet. |
| November – december 2019 | <ul style="list-style-type: none">• Oplandskommuner forbereder møderække og indkalder vandråd til kick-off-møde. |

- | | |
|-------------------------|--|
| Januar - april
2020 | <ul style="list-style-type: none">• Ca. 4 vandrådsmøder afholdes for løsning af opgaven. |
| Maj – juni
2020 | <ul style="list-style-type: none">• Forslag til statens videre arbejde med den kommende vandområdeplan samt vandrådets udtalelser behandles i By- og Kulturudvalget og i de andre oplandskommuner. |
| Senest 30. juni
2020 | <ul style="list-style-type: none">• Ét samlet bidrag for Hovedvandopland Odense Fjord sendes til Miljø- og Fødevareministeriet af sekretariatskommunen. |

Staten har endnu ikke udstedt den endelige bekendtgørelse om oprettelse af vandråd eller offentliggjort deres materialet til støtte for arbejdet. Når disse rammer offentliggøres, kan det betyde ændringer i tidsplanen.

Blandt andet vil By- og Kulturforvaltningen i et høringssvar til staten anbefale nogle længere frister, da det ikke er muligt (og nødvendigt) indenfor én uge at offentliggøre navnet på sekretariatskommunen, annoncere om mulighed for deltagelse i et eventuelt vandråd, for organisationer og foreninger at søge om deltagelse samt at samles, få nedsat vandrådet og meddele deltagerne til staten.

Forvaltningen er imidlertid nødsaget til at sætte processen i gang nu, hvis tidsplanen fastholdes i den endelige bekendtgørelse.

Information til offentligheden

By- og Kulturforvaltningen vil sammen med de andre oplandskommuner formidle vandrådets oprettelse, arbejde og referater og så videre til borgere og organisationer via de enkelte kommuners hjemmesider.

Økonomi

Udgifterne til organisering af vandråd og det administrative arbejde omkring opgaven finansieres af DUT-midler.

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

Punkt 14: Kommuneplan 2020 - Grøn-blå struktur og Grønt Danmarkskort

01.02.03-P15-1-18

Resume

Dette er et af de dagsordenspunkter, der går forud for Kommuneplan 2020-2032 der blev orienteret om på By- og Kulturudvalgets møde den 11/12 2018.

Kommuneplan 2020 skal i medfør af planloven indeholde en udpegning af Grønt Danmarkskort, som er en kortlægning af de vigtige naturarealer i Odense Kommune. Desuden fastlægges en Grøn-blå struktur, svarende til Københavnsområdets Fingerplan, som det er blevet gjort siden Kommuneplan 2009.

Forvaltningen anbefaler et sæt enkle principper for Grøn-blå struktur og Grønt Danmarkskort, der fastlægger placeringen af naturværdier, landskabelige værdier og rekreative værdier i kommuneplanen.

Forvaltningen har udarbejdet de nye principper ud fra en sammenskrivning af principper fra:

- Kommuneplan 2016.
- Planlovens bestemmelser om Grønt Danmarkskort.
- Byrådsbeslutningen om Handleplan for Danmarks Grønneste Storby den 10/10 2018.
- By- og Kulturudvalgets beslutning om principper for boligudbygning 25/6 2019.
- Bystrategi 2019.

Forvaltningen vil senere på efteråret fremlægge et færdigt forslag til kortlægning af Grønt Danmarkskort og Grøn-blå struktur, hvor principperne er benyttet.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter sagen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

I denne sag skal By- og Kulturudvalget drøftede overordnede principper for kortlægning og retningslinjer inden for Grøn-blå struktur.

Ligeledes skal forvaltningens forslag til prioritering af naturindsatsen inden for Grønt Danmarkskort drøftes forud for endelig vedtagelse senere på efteråret.

I Bystrategi 2019 er der fokus på, at Odense skal være Danmarks grønneste storby og på, at vi bevarer de grønne og blå træk i kommunen.

Kommuneplanen skal ifølge planloven, som noget nyt, indeholde en udpegning af Grønt Danmarkskort. Hvor de vigtige naturværdier og potentielle naturværdier i Odense Kommune, kortlægges, prioriteres, bevares og udvikles.

Baggrund

Odense Kommune har siden 2009 haft et mål om, at alle borgere skal have højst 300 m til grønt, og at skov- og naturarealet skal fordobles i perioden 2009-2030.

By- og Kulturudvalget har en række effektmål, som er relevante i arbejdet med Grøn-blå struktur:

- M² grønne arealer i den udvidede bymidte.
- Andel husstande, som har mindre end 300 meter til et grønt område.
- Grundvandets kvalitet.

Samarbejde på Fyn

Der er udarbejdet forslag til fælles fynske retningslinjer inden for Grønt Danmarkskort. Odense Kommune har taget udgangspunkt i disse. Dog er det tilstræbt at gøre prioriteringen mere specifik i forhold til konkrete arealer.

Der har været nedsat et fælles naturråd på Fyn, hvis opgave var at komme med anbefalinger til de fynske kommuners Grønt Danmarkskort. Deres anbefalinger er så vidt muligt fulgt. Anbefalingerne, og hvordan de er indarbejdet i Grønt Danmarkskort, kan ses i vedlagte bilag.

Foroffentlighedsfasen

I foroffentlighedsfasen til Kommuneplan 2020, som løb af stablen i forsommeren 2019, har Odense Kommune modtaget 13 idéer og bemærkninger inden for emnet "Grøn Storby".

Herunder en del ønsker om at etablere et grønt område nær Gerthasminde. Desuden er der andre specifikke ønsker om nye grønne tiltag og om, at bevare de grønne områder og biodiversiteten, som er under pres i disse år på grund af byens konstante udvidelse. Der er også mere generelle ønsker om at bevare Grøn-blå struktur og de grønne kiler.

Borgerpanelet

I foroffentlighedsfasen til Kommuneplanen, der løb af stablen op til sommerferien, blev borgerpanelet spurgt, hvorvidt de ønskede at bevare byens grønne kiler og her svarede 76 % af 1333 besvarelser, at man ønskede at bevare de grønne og blå kiler i Odense.

Inddragelse af Grønt Råd

Odense Kommunes Grønne råd er løbende blevet orienteret om Grønt Danmarkskort og Grøn blå struktur. Efter dette By- og Kulturudvalgsmøde vil Grønt råd igen blive orienteret, og deres eventuelle udtalelse vedlægges, når By- og Kulturudvalget skal beslutte arealudpegningen og retningslinjerne for Grøn-blå struktur og Grønt Danmarkskort.

Der er ikke lovkrav om en Grøn-blå struktur. I Odense Kommune har der gennem de sidste par kommuneplaner været en Grøn-blå struktur med formål at bevare Odense Kommunes unikke grønne islæt. Bystrategi 2019 har fokus på, at Odense skal være Danmarks grønneste storby og på at bevare de grønne og blå kiler.

Lovgivning

I juni 2017 vedtog Folketinget en ændring af planloven, som indebærer, at kommunerne skal foretage en samlet planlægning for naturbeskyttelsesinteresser herunder Grønt Danmarkskort.

Ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 14 skal kommuneplaner indeholde retningslinjer og kort, der beskriver:

”varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder, samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort”

Fakta

Grøn-blå struktur i Odense Kommune er en overordnet struktur, ligesom Fingerplanen i Hovedstadsområdet. Grundlæggende er det en udpegning af, hvor Odense Kommunes natur-, landskabs- og rekreative interesser er. Når byen vokser, kommer de ubebyggede områder under pres, på denne baggrund besluttede Odense Kommune i 2011, at indføre en Grøn-blå struktur, hvor natur, landskab og de rekreative interesser skulle vægtes højt.

Grøn-blå struktur blev dengang udarbejdet på baggrund af følgende kortlægninger:

- Fredede områder.
- Områder med særlige landskabelige værdier.
- Områder med geologiske beskyttelsesinteresser.
- Potentielle vådområder.
- Beskyttet natur.
- Biologiske interesseområder.
- Aftaleområder for ny skov/natur.

Herefter er der sket en redaktionel tilpasning således, at Grøn-blå struktur fremstår som en princip-tegning, se herunder:



Erfaringerne viser, at det er svært at administrere efter kortet, så længe det har karakter af en princip-tegning.

Handlemuligheder

Når der forelægges en beslutningssag, kan udvalget vælge at gøre følgende:

- Vedtage at udpegningen af Grøn-blå struktur bliver konkretiseret.
- Vedtage at beholde den nuværende Grøn-blå struktur.
- Vedtage at retningslinjerne for Grøn-blå struktur konkretiseres.
- Vedtage at retningslinjerne for Grøn-blå struktur beholdes, som de er.
- Vedtage forvaltningens forslag til prioritering af naturindsatsen inden for Grønt Danmarkskort.

Forvaltningens vurdering

På By- og Kulturudvalgets møde den 8/10 2019 vil nedenstående blive uddybet ved et oplæg.

Da det har vist sig, at den nuværende Grøn-blå struktur er svær at administrere efter, foreslår forvaltningen, at der ved denne revision af kommuneplanen foretages en nøjagtig kortlægning af den Grøn-blå struktur. Så det fremover fremgår tydeligt, hvorfor hvert enkelt delareal er udpeget til Grøn-blå struktur.

Ud over de kortlægninger, der indgår i Grøn-blå struktur i dag foreslår forvaltningen, at der foretages en opdatering af i de kort, der udgør grundlaget for Grøn-blå struktur:

- Det nu lovpligtige Grønt Danmarkskort skal erstatte arealerne med beskyttet natur og de biologiske interesseområder.

Endvidere tilføjes arealer med klima- natur- og grundvandsinteresser:

- Vandets veje, hvor det vurderes, at der i fremtiden skal/vil løbe vand på grund af øget nedbør.
- Arealer, hvor skovrejsning og grundvands beskyttelse er prioriteret højt.
- Råstofgraveområder, da de omdannes til natur efter gravning.

Endelig tilføjes, arealer med rekreative værdier:

- Parker og fremtidige parker.
- Et overordnet net af hovedsageligt grønne stier og potentielle stier.
- Boldbaner af græs.
- Kolonihaver.
- Kirkegårde.

På den måde opnås en præcis kortlægning med de arealer, som Odense Kommune vil friholde for fremtidig byudvikling jf. andre sager om bolig- og erhvervsudbygning. Hvor natur, landskab, klima, grundvand og de rekreative interesser prioriteres. Samtidig opnås en nemmere administration fordi Grøn-blå struktur bliver mere præcis.

Nogle steder vil Grøn-blå struktur blive bredere, andre steder smallere. Det er vigtigt at understrege, at Grøn-blå struktur alene kommer til at indeholde arealer, som vi i forvejen ønsker at friholde for bebyggelse, fordi arealerne er udpeget til formål inden for emnerne: Natur, landskab, klima, vand og rekreative formål.

På mødet vil de kortlægninger der foreslås til den ny Grøn-Blå struktur blive gennemgået, og forvaltningen vil vise et kort over, hvordan en fremtidig Grøn-blå struktur kommer til at se ud.

Principper for grøn blå struktur

Inden for Grøn-blå struktur foreslår forvaltningen, at følgende principper skal gælde:

Inden for Grøn-blå struktur vil Odense Kommune prioritere:

- Ny natur.
- Klimatilpasning.
- Stier.
- Rekreative oplevelser.

Inden for Grøn-blå struktur ønsker Odense ikke at give tilladelse til:

- Boligudvikling.
- Erhvervsområder.
- Detailhandel.

De ovennævnte principper vil understrege og bevare Grøn-blå struktur. Forvaltningen vil formulere retningslinjer, der understreger disse principper.

Indsatsen inden for Grønt Danmarkskort

Forvaltningen foreslår at indsatsen inden for Grønt Danmarkskort, i prioriteret rækkefølge, vil være følgende:

1. Natura 2000-områderne Odense Å med Lindved Å samt Odense Fjord:
 - a. Gennemførelse af indsatsen beskrevet i Natura 2000-handleplanerne.
 - b. Udvidelse af naturarealerne i Odense og Lindved Ådal samt ved Odense Fjord.
2. Sikre og forbedre naturværdien (biodiversiteten) indenfor Odense Kommunes øvrige særligt værdifulde naturområder, jf. Grønt Danmarkskort:
 - a. Munkemaen og Bispeengen.
 - b. Tarup-Davinde.
 - c. Betydende ådale og skove (især Ryds Ådal, Stavis Ådal, Hesbjerg Skovene, Åløkkeskoven, Kohaveskoven, Fruens Bøge).
3. Sikre og fremme levesteder for EU-beskyttede arter (habitatdirektivets bilag IV).
4. Kombination/synergi med andre indsatser for klimatilpasning, grundvandsbeskyttelse og bedre vandmiljø.

Forvaltningen vurderer, at det er vigtigt at være tilpas konkret i prioriteringen således, at der nemt kan arbejdes efter den, når der udarbejdes projekter og søges penge til disse.

Opdatering af kortlægninger.

I forbindelse med Kommuneplan 2020 vil forvaltningen foretage en række tilpasninger af de kortlægninger, der indgår i kommuneplanen og dermed også Grøn-blå struktur og Grønt Danmarkskort.

Økonomi

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

Bilag

Grønt Danmarkskort_naturrådet.docx

Punkt 15: Kommuneplan 2020 - Boligudbygning - fastlæggelse af boligbehov

01.02.03-P15-1-18

Resume

I den tredje drøftelse af boligudbygningen i den nye Kommuneplan 2020-2032 skal By- og Kulturudvalget fastlægge de kommende 12 års behov for nye boliger.

Fastlæggelsen af boligbehovet er en vigtig forudsætning for at kunne vurdere, om det er nødvendigt at udlægge nye boligområder i den kommende Kommuneplan.

Tilsvarende vigtig er opgørelsen over den mulighed for nye boliger, der allerede ligger i kommuneplanen den såkaldte ”rummelighed”. Hvis der er tilstrækkelig mulighed for nye boliger i den gældende kommuneplan til at dække de kommende 12 års boligbehov, skal der reelt ikke udlægges nye boligområder.

Forvaltningen foreslår, at det samlede boligbehov, som fastlagt i Kommuneplan 2016 til 833 boliger/år øges til 890 boliger/år.

By- og Kulturudvalget bør drøfte anvendelsen af kommuneplanens rækkefølgeplan, som styringsredskab i den fremtidige boligudbygning, især i lyset af planerne for udviklingen af Vollsmose i de kommende 10 år. Udvalget skal ligeledes drøfte en revideret plan for boligudbygningen i den kommende Kommuneplan.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter sagen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Sagsfremstilling

Denne sag er udvalgets tredje drøftelse af emnet ”Boligudbygning” i den kommende Kommuneplan 2020-2032. Udvalget drøftede principper for boligudbygningen den 25/6 2019. Disse principper vil blive anvendt ved udarbejdelse af et nyt forslag til revision af planen for den kommende boligudbygning.

Formålet med denne sag er at drøfte hvor mange boliger, der skal forventes i perioden 2020-2032 – det såkaldte boligbehov. Det afgør, sammen med rummeligheden i de allerede udlagte boligområder, om der skal udlægges nye boligområder.

Udvalget skal også drøfte, hvordan byrådet bruger ”rækkefølgeplan for boligudbygningen” og forvaltningens indledende udspil til nye boligområder i kommuneplanen. Udvalget vil i slutningen af november få forelagt forvaltningens endelige forslag til boligudbygningsplan. Denne vil indgå i det samlede forslag til ny Kommuneplan 2020-2032.

Baggrund

Planlovens bestemmelser for byudvikling og boligudbygning

Planloven indeholder bestemmelser om, at byudvikling skal ske indefra og ud – nye byzoneområder skal støde direkte op til eksisterende byzone. Loven fastlægger krav til kommuneplanens indhold – boligudbygning (byomdannelse og byvækst) herunder om en rækkefølgeplan for boligudbygning. Kommunernes vurdering af behov for byudvikling er ved en revision af Planloven ikke længere et statsligt anliggende. Det betyder, at staten ikke længere automatisk nedlægger veto mod for store udlæg af ny byvækst.

Ved samme ændring af Planloven i 2017 blev der i stedet indført nye bestemmelser for byvækst.

Bestemmelserne siger, at en ”Metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst” skal anvendes. Metoden er en såkaldt ”3 trins metode”:

1. trin – Opgørelse af bolig/erhvervsbehov ud fra de seneste 5-12 år byggeri og eventuelle analyser og dokumenterede forventninger.
2. trin - Rummeligheden i eksisterende områder til bolig/erhverv opgøres i trin 2.
3. trin - Vurdering af forskellen (trin 1 minus trin 2) afgør i trin 3 om, der er mulighed for at udlægge nye områder til byvækst. Det er muligt at bytte ledige arealer i byzone ud med nye byvækstområder af tilsvarende størrelse. Behovsopgørelsen skal offentliggøres som en del af kommuneplanen.



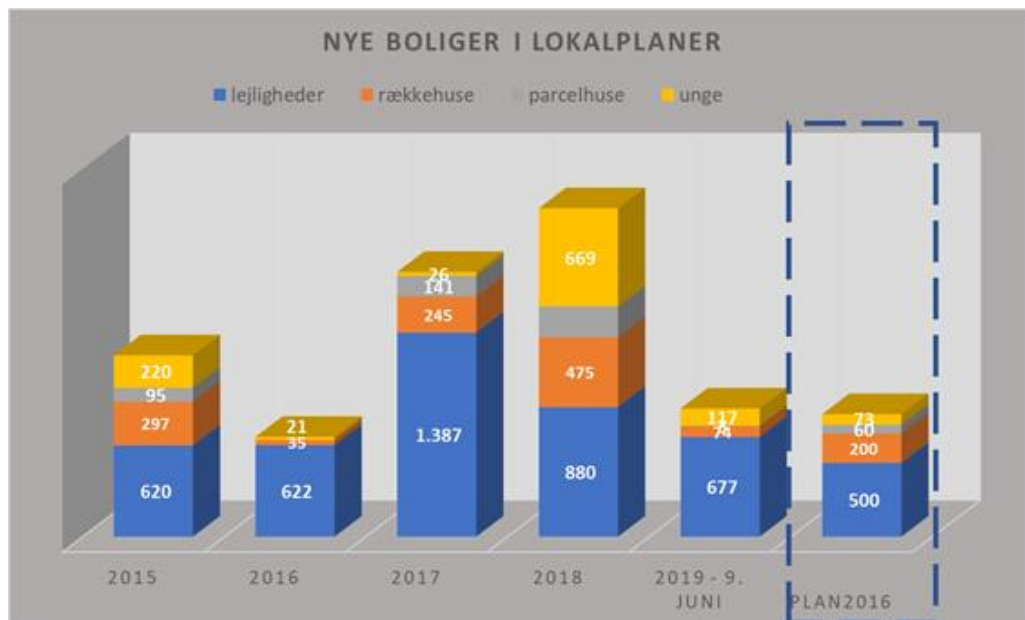
Tilsvarende regnskab udarbejdes for rækkehuse og lejligheder. Bemærk, hvis det viste regnskab var blevet negativt, kan der ikke udlægges nye områder uden at fjerne tilsvarende allerede udlagte områder.

Kommuneplan 2016-2028 – boligudbygning

Boligbehovet er fastlagt til 10.000 nye boliger i perioden 2016-2028. Kommuneplanens boligudbygningsplan (rækkefølgeplanen) består af boligområder til lejligheder, rækkehuse og parcelhuse. Tilsammen rummer disse områder mulighed for at bygge 10.000 nye boliger. De resterende boligområder, der ikke indgår i rækkefølgeplanen, de såkaldte perspektivområder skal revurderes ved behandlingen af Kommuneplan 2020.

Ny planlægning for nye boliger 2016-2019 i Odense

Kommuneplan 2016 indeholder mål om bæredygtig byudvikling og bestemmelser, der begrænser boligudbygningen i de selvstændige forstæder og byens kant. I 2017-2018 valgte byrådet at løse op og tillade udvikling af alle de ledige perspektivområder beregnet til lave boliger. I perioden 2016-2019 har byrådet vedtaget kommuneplantillæg og lokalplaner, der øger muligheden for boligudbygningen, især med lejligheder. Der er vedtaget en plan for Nørrebro, ny planlægning for Vollsmose, en ny Boligstrategi 2017 og en ny Bystrategi 2019.



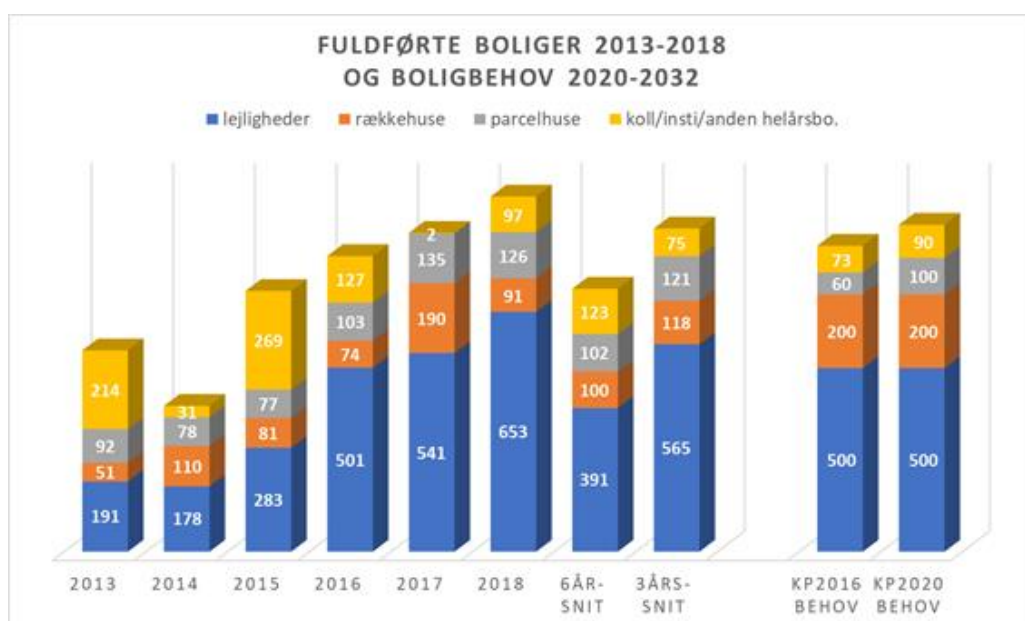
I perioden 2016-2019 har byrådet vedtaget kommuneplantillæg og lokalplaner for nye boliger. Kommuneplantillæggene indarbejdes automatisk i rækkefølgeplanen. Dermed øges omfanget af den samlede planlagte boligudbygning, især med lejligheder.

Boligbyggeriet 2013-2018

Boligbyggeriet i Odense har generelt været stigende i de sidste 6 år. Gennemsnittet ligger som det ses af nedenstående tabel på 716 boliger/år. Der er især bygget mange lejligheder.

Gennemsnittet i de sidste 3 år har ligget på 880 boliger/år. Antallet af boliger i gruppen kollegier, institutioner/anden helårsbeboelse er faldet lidt i de sidste 3 år. Byggeriet af parcelhuse og rækkehuse er gået jævnt frem især i de sidste 3 år.

Fastlæggelse af boligbehovet 2020-2032



Boligbehov 2020-2032

I 2016 blev boligbehovet på 833 boliger/år fastlagt under hensyn til, at der i 2008 har været en finanskrisen, som direkte kunne afspejles i et for Odense unaturligt lavt boligbyggeri. Boligbehovet tog derfor udgangspunkt i det fuldførte boligbyggeri fra før krisen.

Yderligere argumenter for et ekstra boligbehov var de store investeringer i nye byrum og infrastruktur, som kommunen har gennemført i bymidten (Thomas B. Thriges Gade), Odense havn og letbanen.

Boligbehovet 2020-2032 er baseret på fremskrivning af fuldført boligbyggeri i de sidste 6 år, boligbyggeri og forventninger om ekstra byggeri af boliger som resultat af de ekstra investeringer nævnt ovenfor. Boligbehovet fastlægges til 890 boliger/år. Det er en lille stigning i forhold til boligbehovet på 833 boliger/år i Kommuneplan 2016. Det øgede behov er fastlagt med baggrund i de seneste indsatser, byrådet lægger i fremme af specifikke boligbyggerier, yderligere nye boliger i Vollsmose, fremme af erstatningsboliger for Vollsmoses beboere, der flytter ud og ny planlægning i den udvidede bymidte på Nørrebro.

Parcelhusbehovet øges fra 60 boliger/år i Kommuneplan 2016 til 100 boliger/år, svarende til det faktiske byggeri i perioden 2013-2018.

Behovet for rækkehuse foreslås fastholdt på 200 boliger/år som i Kommuneplan 2016 for at understøtte udflytningen fra Vollsmose. Et større udbud af rækkehuse i forskellige bydele kan bidrage til, at flere ældre flytter ud i nye rækkehuse, der kræver mindre vedligeholdelse og energi. Sker dette øges udbuddet af parcelhuse på boligmarkedet.

Behovet for boliger i gruppen kollegier, institutioner og anden helårsbeboelse er øget fra 73 boliger/år til 90 boliger/år. I gennemsnit er der bygget 123 boliger og 73 boliger om året i denne gruppe henholdsvis i de sidste 6 år og de sidste 3 år.

Der er markant faldende efterspørgsel på ungdomsboliger i Odense. Befolkningsprognoserne viser, at antallet af unge i alderen 19-24 år i Odense falder med 8-10 % de kommende år. Efter 2021 forventes i Befolkningsprognose 2019, at antallet af unge igen vil stige frem til 2030 med ca. 1.500 personer.

Antallet af folk, der bruger "Tag Over Hovedet"-garantien, er på få år faldet fra ca. 180 til 60. Der er altså kun få studerende, der mangler en ungdomsbolig ved studiestart samtidig med, at der bliver opført 350 nye private studieboliger. Det vurderes, at der ikke er behov for nye støttede ungdomsboliger frem til 2021.

Boligmarkedet lige nu (investorer, ejendomsmæglere)

Markedsanalyse

Borgmesterforvaltningen har fået gennemført en markedsanalyse af "Efterspørgsel på boliger i Odense" hos firmaet EXOMETRIC, juni 2019. Det fremgår af analysen, at omkring 40 % af boligmassen udgøres af etageboliger, mens parcelhuse og række-, kæde- og dobbelthuse udgør henholdsvis knap en 1/3 og knap 1/5. Etageboliger udgør hovedparten af nybyggede boliger i 2017-2018, henholdsvis knap 500 og godt 600 boliger.

Analysen viser en fortsat stigende efterspørgsel efter boliger i Odense, hvor især boliger under de 100 m² er attraktive.

I det sidste 1½ års tid har boligsøgende særligt efterspurgt boliger i Odense SV (Dalum, Bellinge) - dernæst i Odense M, C, NV og SØ. I 1. kvartal 2019 udgør søgningen til Odense C over halvdelen af boligsøgningerne i kommunen.

Odense er attraktiv for en meget bred andel af landet, det vil sige, at byen ikke kun trækker tilflyttere fra nabobyer eller regionen men også bredt fra København, Aarhus og trekantområdet.

Lejeboligmarkedet

Ifølge repræsentanter for det private lejeboligmarked er markedet for udlejning i Odense fortsat interessant for investorer. Det skyldes blandt andet den lave rente. Det blev dog fremhævet fra en enkelt boligadministrator, at der p.t. er 600 ledige lejeboliger i Odense. Dette er ikke i sig selv alarmerende; men hvis udbuddet nærmer sig de 1.000, er det problematisk.

Der blev advaret om, at der er minimum 5.000 boliger undervejs i Odense i perioden 2019-2022, mens befolkningstilvæksten, f.eks. i 2018, er cirka 1.800 personer om året. Odense Kommune bør derfor have en skærpet opmærksomhed på markedet. Visse projekter i byen udskydes tilmed.

Derudover kom følgende frem:

- Vær opmærksom på, hvor der planlægges for nye boliger. Sørg for, at der ikke planlægges for mange boliger i det samme område på én gang, for eksempel ses der p.t. ikke behov for flere nye boligbyggerier på Østerbro.
- Den sydlige del af byen er særligt attraktiv at investere i på grund af Nyt Odense Universitetshospital og Syddansk Universitet med videre. Det gælder også Årslev og Ringe. Nuværende Odense Universitetshospital er også interessant. Derudover er følgende områder attraktive: Bymidten, Næsby, Hjallesø, Dalum, Dyrup.
- Bynære rækkehuse (med lille have) er interessante; men prisen er dog afgørende.
- Seniorboliger efterspørges, oftest gerne i lokalområdet, hvor seniorerne bor. Derfor forventes det, at der for eksempel startes en flyttekæde i Dalum, når der er blevet bygget på Papirfabrikkens område.
- Det forventes, at der langsigtet vil blive efterspurgt rækkehuse/bofællesskaber for seniorer (med miljø/tryghed/rekreativt område for at fremme fællesskabet).

Parcelhuse

Forvaltningen har gennemført en række interviews med interessenter på det lokale boligmarked.

Samstemmende er holdningen hos en række ejendomsmæglere, at det er let at sælge parcelhuse i alle dele af kommunen. Efterspørgslen er generelt stigende. Priserne pr. m² er stigende til svagt stigende i alle forstæder. Huse i dårlig stand og huse ramt af støj med mere sælges til nedsatte priser. Husene sælges til børnefamilier og enlige par. Der er tale om 1. gangs køb, 2. gangs køb og forældre køb.

Det blev anbefalet at bygge flere rækkehuse i ét plan på 90-110 m² gerne som lejeboliger. Der er en del ældre mennesker, som ønsker at flytte i en mindre bolig med mindre vedligeholdelse og uden trapper.

Foreslåede boligbehov

På den baggrund foreslår forvaltningen, at boligbehovet i den kommende kommuneplan i perioden 2020-2032 fastlægges, som vist i nedenstående tabel.

Boligbehov 2020-2032	boliger/år
lejligheder	500
rækkehuse	200
parcelhuse	100
koll/insti/anden helårsbo.	90
i alt	890

Principper for boligudbygning i kommuneplan 2020-2032

By- og Kulturudvalget besluttede den 25/6 2019, at følgende principper skulle lægges til grund for den kommende boligudbygning i kommuneplan 2020-2032:

Odense Kommune ønsker at prioritere:

- Plads til det antal boliger, der forventes og en rækkefølgeplan for boligudbygningen.
- Bæredygtighed i boligudbygningen.
- Nye boliger i den udvidede bymidte, nær letbanen og i eksisterende byomdannelsesområder.
- Nye boliger i de selvstændige forstæder, der understøtter eksisterende offentlige og private.

Odense Kommune ønsker ikke at prioritere:

- Nye boliger i de grønne kiler.
- Nye boliger, der udsættes for støj, rystelser, lugt for eksempel tæt på virksomheder, jernbaner og stærkt befærdede veje.
- Nye boliger i områder, der ofte forventes at blive oversvømmet.

Disse typer boliger vil Odense Kommune have:

- Der skal sikres plads til nye boliger i alle prisklasser.
- Der skal sikres plads til nye boliger indenfor alle boligtyper, lejligheder, rækkehuse og parcelhuse.
- Der skal sikres plads til nye boliger indenfor alle ejerformer; privat, andel, udlejning hos private- og almene boligselskaber.
- Der skal sikres plads til 1.000 nye almene boliger til erstatning for nedrevne boliger i Vollsmose.

Ansøgninger fra grundejere om ny boligprojekter

I den forudgående høring til Kommuneplan 2020 er der modtaget ca. 100 bemærkninger – 74 bemærkninger er konkrete ansøgninger om nye boligprojekter.

På baggrund heraf vil udvalget drøfte mulighederne for en ny boligudbygningsplan på mødet.

Rækkefølgeplan – styring af boligudbygningen?

Ifølge Planloven skal der i kommuneplanen udarbejdes en rækkefølgeplan for boligudbygningen i en 12-årig periode. Det betyder, at det skal angives, hvor i kommunen, der planlægges boligudbygning i perioden. Arealudlægget skal svare til størrelsen af den forventede byudvikling i kommunen. Der er ingen krav til udformningen eller opdelingen af rækkefølgeplanen, og begrebet administreres meget forskelligt landet over.

På mødet vil udvalget have lejlighed til at drøfte, hvorvidt Odense Kommune fremover skal følge en rækkefølgeplan meget stramt eller mere åbent.

By- og Kulturforvaltningens anbefaling

Det anbefales, at By- og Kulturudvalget drøfter:

1. Det af forvaltningen foreslåede boligbehov til 890 boliger/år.
2. Rækkefølgeplanen for boligudbygning som styringsværktøj.
3. Forvaltningens indledende udspil til plan for boligudbygning i Kommuneplan 2020.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning, idet den fysiske planlægning som udgangspunkt er erstatningsfri regulering.

Punkt 16: Status på kloakering af kolonihaveforeninger

01.12.00-P20-1-19

Resume

Odense Byråd har den 25/1 2017 besluttet at kloakere haveforeningerne H/F Roerskov og H/F Rosenbækken.

Der blev i den forbindelse bevilliget 26. mio. kr. til projektet. Udbud af projektet estimerede de samlede omkostninger til 38,7 mio. kr., hvilket giver en manglende finansiering på 12,7 mio. kr.

Da byrådsbeslutningen omfatter kloakering af begge haveforeninger, er det ikke muligt at udføre det fulde projekt med den nuværende bevilling. Grundet behovet for merfinansiering til at løfte hele opgaven, er projektet sat i bero indtil den økonomiske situation afklares i forbindelse med Indblik - Anlæg 2020. Såfremt der træffes beslutning om at øge bevillingen, forventes etablering af kloaksystemet at starte i 2020.

Såfremt der i forbindelse med Indblik – Anlæg 2020 ikke gives en øget bevilling til at gennemføre det oprindelige projekt, vil forvaltningen vurdere, hvordan det er muligt at nedskalere projektet til den aktuelle bevilling, og fremlægge en ny beslutningssag for byrådet.

Punkt 17: Aktuelle sager

00.22.00-P35-4-19

Resume

Orientering om aktuelle sager.

- Status på tilladelser til Letbanen.
- Status vedr. Åløkkeskoven.
- HCA Julemarkedet og Torsdagskoncerter.
- Invitation til grønt Topmøde/fællesfynsk konference den 8/11 2019.
- Redningsstiger på Odense Havn.