

REFERAT By- og Kulturudvalget 2026-2029 d. 21-01-2026

Mødedato Onsdag d. 21. januar 2026 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal, Nørregade 36, 5000 Odense C

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Velfærdens Fundament - Skoler og lokale aftaler - Bevilling til Munkebjergskolen.....	4
Vollsmose - Fra udsat boligområde til attraktiv bydel, Egeparken Odense NØ.....	6
Pladsen bag Sdr. Boulevard 85. Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan nr. 7-1110 samt sammenfatt	13
Kommunal Garanti - Nye tage, Civica afd. 324, Stensvang, Odense SV.....	19
B-sag: Revidering af By- og Kulturudvalgets kompetencefordelingsplan.....	21
B-sag: Ansøgning om dispensation fra lokalplan – Lahmsgade 54, Odense M.....	24
B-sag: Udpegning af formand for Odense Musikudvalg.....	33
B-sag: Ansøgning om nedrivning af ejendommen Over Kæret 6, Odense SØ.....	35
B-sag: Forretningsorden for By- og Kulturudvalget 2026-2029.....	41
B-sag: Valg af næstformand for By- og Kulturudvalget 2026-2029.....	43
D-sag: Fastlæggelse af By- og Kulturudvalgets møder 2026.....	44
D-sag: Odense Musikudvalgs foretræde for By- og Kulturudvalget.....	46
D-sag: Aktuelle sager.....	47

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-1-26

Sagsresumé

Godkendelse af dagsorden til By-og Kulturudvalgets møde den 21. januar 2026

Indstilling

Dagsordenen fremsendes til godkendelse.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen.

Jan Arentoft, Restaurant Bondestuen, havde foretræde under punkt 4.

Steen Lund og Laila Due Jensen, Hunderupvej 66, Odense, havde foretræde under punkt 7.

Nete Bøgehøj og Jimmi Kristiansen, bygherre på projektet, havde foretræde under punkt 7.

Thomas De Fries og Nicolaj Fyhn, Bygherrerådgiver De Fries Mejdahl AS, havde foretræde under punkt 9.

Trine Lyngvig og Eva Rasmussen, Odense Musikudvalg, havde foretræde under punkt 13.

Niclas Turan Kandemir (A) forlod mødet kl. 12.50 og deltog ikke i behandlingen af punkterne 2, 3, 5 og 14.

Mødet hævet kl. 13.50

Punkt 2: Velfærdens Fundament - Skoler og lokale aftaler - Bevilling til Munkebjergskolen

00.16.00-P27-68-22

Sagsresumé

Den 24. juni 2020 besluttede et samlet byråd at igangsætte projekt Velfærdens Fundament, en samlet investering i velfærdens fysiske rammer på 1,8 mia. kr. frem mod 2030.

Som en del af Velfærdens Fundament godkendte byrådet den 20. december 2023 den lokale velfærdsaftale for Munkebjerg. I forbindelse med forberedelsen af moderniseringen af Munkebjergskolen, er det konstateret at den originale moderniseringsplan ikke er mulig. En pavillon på skolen er i værre stand end først forventet, hvorfor det vil kræve yderligere midler til at fuldføre ambitionerne med den godkendte lokale aftale, heri udbygning og ombygning til skolens musiklokale.

Med denne sag udmøntes en bevilling fra bufferpuljen under ”Skoler og lokale aftaler” til blandt andet udbygning og ombygning af skolens musiklokale.

Effekt

Med Effekt- og Økonomiopfølgningen for 2. halvår 2025 besluttede byrådet, at effektopfølgningerne i den nuværende form afsluttes med årsberetningen for 2025. Med det nye byråd udarbejdes et nyt set up for effektuniverset, herunder vurdering af effekt i politiske sager. Derfor vil der ikke under dette emne blive skrevet noget, før der er taget politisk stilling til, hvordan et nyt effektunivers skal se ud og bruges.

Indstilling

Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Børn- og Ungeforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender, at der flyttes 5,9 mio. kr. i 2026 fra anlægsbevillingen ”Velfærdens Fundament” under Økonomiudvalget til den eksisterende anlægsbevilling ”Velfærdens Fundament – Skoler og Lokale aftaler – Munkebjerg (Munkebjergskolen)” under By- og Kulturudvalget til yderligere modernisering af Munkebjergskolen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

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

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Joachim Hoffmann deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Med Budget 2021 besluttede Odense Byråd at investere 1,8 mia. kr. i velfærdens fysiske rammer frem mod 2030. Velfærdens Fundament skal sikre gode fysiske rammer for byens børn, unge og ældre borgere samt udvikling af byens lokalområder. Bag aftalen står et samlet byråd.

Under sporet ”Skoler og lokale velfærdsaftaler” godkendte Odense Byråd på møde den 20. december 2023 den lokale velfærdsaftale for Munkebjerg. Med aftalen blev der udmøntet 4,4 mio. kr. til lokalområdet, 4,7 mio. kr. til vedligehold af Munkebjergskolen og 10,6 mio. kr. til modernisering af skolen.

Efter en gennemgang af Munkebjergskolen efter indgåelsen af den lokale aftale for Munkebjerg, blev skolens pavillon vurderet i for dårlig stand til at kunne anvendes som planlagt i den lokale aftale; som musiklokale. Med udmøntningen i denne sag vil pavillonen erstattes af en om- og tilbygning og nuværende musiklokale indrettes til SFO samt afskaffelse af pavillonen.

Økonomi

Med denne sag finansieres udgiften til yderligere modernisering af Munkebjergskolen. Udgiften finansieres af bufferpuljen under ”Skoler og lokale aftaler”, Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

Periodisering af udmøntede midler

	Udvalg	Styrings- område	2026	2027	I alt
Finansiering af anlægsbevilling fra 'Velfærdens Fundament'	ØKU	Anlæg	-5.900.000	-0	-5.900.000
Eksisterende bevilling: 'Velfærdens Fundament – Skoler og lokale aftaler – Munkebjerg'	BKU	Anlæg	5.900.000	0	5.900.000
I alt			0	0	0

Sagen giver ikke anledning til yderligere afledt drift.

Punkt 3: Vollsmose - Fra udsat boligområde til attraktiv bydel, Egeparken Odense NØ

03.02.00-G01-54-22

Sagsresumé

Denne sag omhandler realisering af den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" og målsætningen for Vollsmose som en attraktiv bydel med blandede boliger, erhverv og gode rammer for fællesskabet.

Som led i denne transformation har Civica søgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 14 i Egeparken i Vollsmose. Afdelingen, er opført i 1972 og består af 445 familieboliger. Med helhedsplanen nedrives og ombygges en del af bebyggelsen, så der fremadrettet vil være 254 boliger tilbage.

Egeparken er én af de seks afdelinger i Vollsmose, der indgår i omdannelsesområdet under parallelsamfundslovgivningen. Odense Byråds udviklingsplan "Den sidste Vollsmoseplan" godkendt 5. september 2018 fastlægger, at andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40 %. De resterende boliger skal renoveres for at sikre attraktive og tidssvarende boliger.

Som følge af nedrivningerne nedjusteres grundarealet, og dele af arealet overgår til arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose. Selskabet fungerer som motor for byomdannelsen af Vollsmose frem mod 2030 med henblik på byggemodning og salg til private boliger og erhverv.

Helhedsplanens samlede økonomiske ramme udgør 977,8 mio. kr. inkl. supplerende infrastrukturprojekt. Kommunen skal stille garanti for realkreditlånet og yde kapitaltilførsel.

Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene som i alt udgør 572,2 mio. kr., hvilket forudsætter byrådets godkendelse jfr. styrelseslovens § 41.

By- og Kulturforvaltningen oplyser, at garantien indebærer en potentiel økonomisk risiko for kommunen. Det er dog forvaltningens vurdering, at risikoen vil være begrænset grundet, Landsbyggefondens involvering og projektets karakter.

Med sagen skal By- og Kulturudvalget indstille, at byrådet godkender den fysiske helhedsplan for afdeling 14, Egeparken, Odense SØ. Med denne godkendelse sikres realisering af den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" og den lovpligtige udviklingsplan.

Effekt

Et sundere Odense

For at skabe et sundere Odense er det afgørende, at boligerne har et godt indeklima, som understøtter borgernes trivsel og velvære. Et sundt indeklima kan bidrage til færre helbredsproblemer og kan derved øge livskvaliteten for beboerne.

Byudvikling med kvalitet

Odense skal være en by, der tilbyder attraktive rammer for borgernes hverdag og styrker livskvaliteten. Det kræver byrum og bydele, der er grønne, indbydende og funktionelle. Kvalitetspræget byudvikling handler om at skabe steder, som borgerne er stolte af og glade for at opholde sig i - med plads til fællesskab, rekreation og aktivitet. Gode byrum er med til at gøre Odense til en by, hvor mennesker trives og har lyst til at blive.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender indstillingspunkterne 1, 2, 3 og 4. Under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkterne 1 til 4, indstiller **By- og Kulturforvaltningen** endvidere, at udvalget godkender indstillingspunkt 5 og 6.

1. Nedlæggelse af 191 almene familieboliger i Egeparken.
2. Egeparkens grundareal opdeles og planlægges til ny anvendelse i arealudviklingsselskabet.
3. Skema A for den fysiske helhedsplan for Egeparken - herunder den overordnede projektbeskrivelse, den økonomiske ramme på op til 918,3 mio. kr. samt 59,5 mio. kr. til supplerende infrastrukturprojekt, det forventede huslejeniveau samt kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr.

4. Kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet op til en øvre grænse på 572,2 mio. kr. med indeksregulering frem til tidspunktet for godkendelse af byggeregnskab ved Skema C.
5. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende projektets endelige budget og udformning ved Skema B, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema A og plangrundlaget for nedrivning er tilvejebragt.
6. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende byggeregnskab, herunder den endelige anlægssum ved Skema C, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema B.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stemmer imod indstillingen, med følgende begrundelse:

"Enhedslisten modsætter sig stadig diskrimination, tvangsflytninger og nedrivninger af fuldt funktionsdygtige almene boliger. Enhedslisten mener derudover, at alle nedrivninger i Vollsmose bør sættes i bero på baggrund af EU-domstolens vurdering af, at parallelsamfundslovgivningen kan udgøre både direkte og indirekte diskrimination."

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

Sagsfremstilling

Baggrund for helhedsplanen

Vollsmose står over for en historisk transformation frem mod 2030. Ambitionen er at udvikle Vollsmose fra et udsat boligområde til en attraktiv og velfungerende bydel med blandede boligtyper, erhverv og gode ramme for fællesskab. Den fysiske omdannelse er forankret i den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" (2018) og den lovpligtige udviklingsplan (2019). Rammelokalplanen for Vollsmose (nr. 1-910) fastlægger rammerne for nedrivning, renovering og nybyggeri.

Formål med helhedsplanen

- At åbne Vollsmose op med nye veje og stier, så området integreres bedre med resten af Odense.
- At skabe en varieret boligstruktur med både renoverede almene boliger, nye private boliger og erhverv.
- At styrke bydelens attraktivitet gennem grønne områder, gode byrum og funktionelle løsninger.

Status og ansvar

Det er boligorganisationerne, der har ansvaret for nedrivning, renovering og ombygning i egne afdelinger og for gennemførelsen af helhedsplanen. Egeparken er én af de seks afdelinger, hvor lovgivningen kræver omfattende fysiske forandringer.

Historisk kontekst

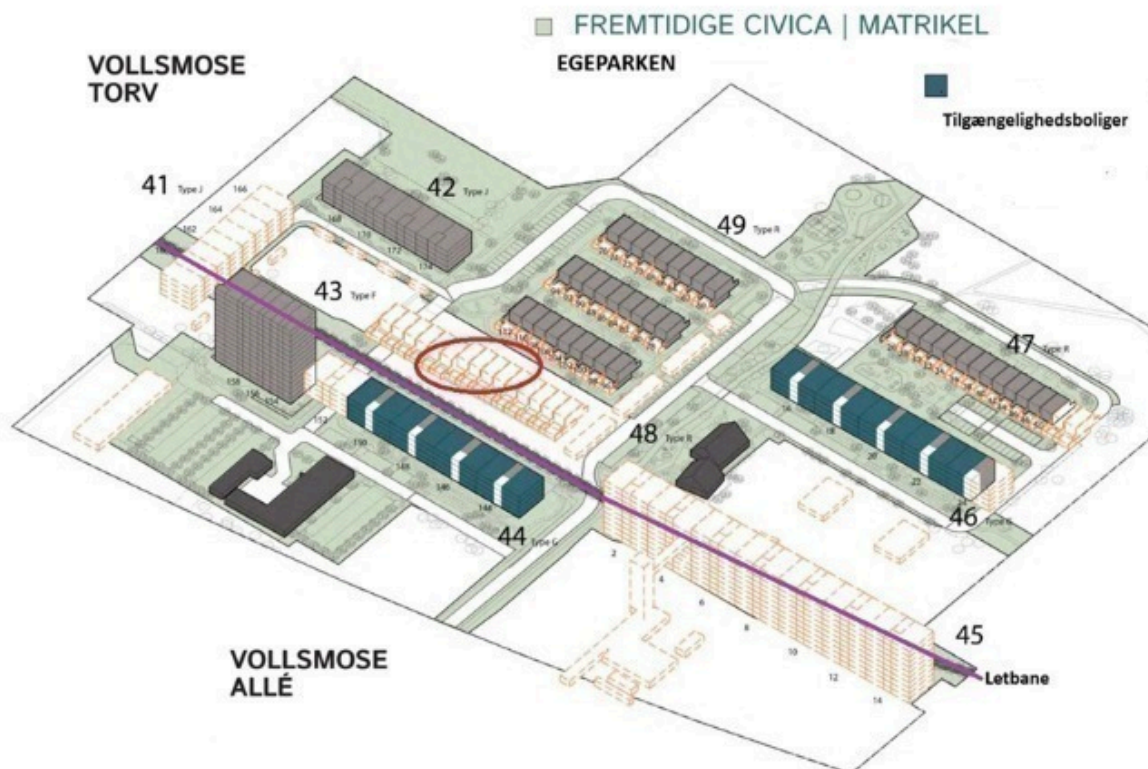
Vollsmose blev bygget i 1960'erne og 1970'erne som en bydel med egne butikker, skoler og grønne områder. Husene er stort set ens og ligger i store blokke, og vejene er anlagt, så biler og fodgængere er adskilt. Bygningerne er mest lavet af hvid beton og gule mursten. Der er mange store parkeringspladser, og området er så stort og ensartet, at det i dag virker isoleret fra resten af byen.

Politisk betydning

Transformationen af Vollsmose er en nøgleindsats for at skabe social balance, øge trygheden og styrke Odense samlede byudvikling. Projektet understøtter Odensemålene om Byudvikling med kvalitet og et sundere Odense ved at skabe attraktive rammer for liv, fællesskab og trivsel.

Nedlæggelse og nedrivning af almene boliger i Egeparken

I overensstemmelse med udviklingsplanen for Vollsmose nedlægges 191 almene familieboliger i Egeparken. Der er konkret tale om blok 41, 44, 45 og i rækkehusbebyggelsen benævnt 48.



Den fremtidige tracé for letbane etape 2 (markeret med lilla), vil gå igennem Egeparken hvor der er stor terrænforskel. For at sikre plads til både letbane og bygade foreslår Civica nedrivning af den rækkehusstav, der er markeret med rød cirkel. Planen om nedrivning af hele rækkehusstaven er allerede godkendt af beboerne med stort flertal.

Før Odense Kommune kan godkende skema B for den fysiske helhedsplan for Egeparken, skal plangrundlaget for nedrivningen være på plads.

Lokalplanen og VVM-tilladelse er i dag omfattet af muligheden for nedrivning af størstedelen af boligmassen, så det er reelt kun ca. otte ekstra boliger, der skal planlægges for at blive nedrevet. Gøres det ikke, kan der kun gennemføres en minimal løsning, som hverken tilgodeser ønsket om trærækker langs tracéet eller LAR-løsninger langs letbanen.

Nedlæggelse og nedrivning af almene boliger og erhvervsarealer kræver byrådets godkendelse. Omkostningerne til nedrivning støttes af Landsbyggefonden og indgår i den samlede finansiering af helhedsplanen for Egeparken.

Efter nedrivningen nedjusteres grundarealet til ny anvendelse i form af private matrikler. Disse bliver overdraget til arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose med henblik på opførelse af nye private boliger og erhverv, samt sikre at nye udlejningskriterier lever op til gældende lovkrav.

Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S er et partnerskab iværksat af Odense Kommune, boligorganisationerne FAB og Civica samt AP Ejendomme. Selskabet fungerer som motor for byomdannelsen af Vollsmose frem mod 2030.

Den fysiske helhedsplan for Egeparken (Skema A)

Helhedsplanen for Egeparken er en omfattende renovering af den almene boligafdeling, der er støttet af Landsbyggefonden. Planen skal fremtidssikre boliger med moderne standarder, herunder lyse og tilgængelige indretninger. Ombygningen af de 254 eksisterende boliger vil skabe forskellige boligtyper. Der vil blandt andet være 64 tilgængelighedsboliger, der understøtter målet om at tiltrække en blandet beboersammensætning og sikre boliger til borgere med særlige mobilitetsbehov.

Bebyggelsens tilstand og behov for forandring

Egeparken er opført 1971-1973 som en del af Vollsmoseplanen. Området består af 445 lejligheder med adresse Egeparken 2-174, Odense NØ. Afdelingen er generelt nedslidt og præget af byggetekniske udfordringer, herunder kuldebroer i

facader, kondensdannelse og risiko for skimmelsvamp. Tidligere indvendig efterisolering har kun delvis afhjulpet problemerne.

Der er gennem årene foretaget udskiftning af tagbeklædning, vinduer og døre samt lukning af altaner i etagebebyggelsen og gårdrum ved rækkehusene. På trods af disse tiltag er en gennemgribende renovering nødvendig for at sikre tidssvarende boliger.

Helhedsplanens indhold

Med udviklingsplanen for Vollsmose nedrives i alt 191 boliger og 254 boliger bevares, fordelt med 64 tilgængelighedsboliger og 190 familieboliger.

Oversigt over boligtyper

Boligtpe	Fordeling før	Tilgængelighedsbolig	Fordeling øvrige boliger efter
1- rums	84 stk.	0 stk.	62 stk.
2 -rums	64 stk.	0 stk.	39 stk.
3- rums	112 stk.	0 stk.	32 stk.
4 -rums	128 stk.	64 stk.	17 stk.
5- rums	57 stk.	0 stk.	40 stk.
I alt	445 stk.	64 stk.	190 stk.

Der vil blive gennemført ydre tiltag

- Tage renoveres i nødvendigt omfang og facader efterisoleres for at forbedre energieffektiviteten.
- Vinduer og facadedøre udskiftes. Altaner åbnes op og renoveres med nye værn i form af balustrader.
- På blok 43 (højhuset) og blok 44, bevares lukkede betonværn mod den kommende letbane.
- Nye haveanlæg etableres, og veje samt interne stier omlægges. Forsyningsnettet i området renoveres fuldstændigt.

Der vil blive gennemført indre tiltag

- Alle boliger får nye køkkener og badeværelser.
- El- og VVS-installationer udskiftes, og der installeres ventilationsanlæg for at forbedre indeklimaet.
- Der etableres 64 tilgængelighedsboliger fordelt på 8 opgange med adgang via elevatorer.
- Tilgængelighedsboligerne indrettes fleksibelt, så de blandt andet kan anvendes til personer med funktionsnedsættelse. Indretningen omfatter større badeværelser og køkkener samt minimum ét soveværelse med plads til dobbeltseng.
- De resterende 190 boliger bevarer nuværende indretning og størrelser.

Der vil blive gennemført tiltag på udearealer og trafik

- Støttemuren fjernes, og parkering, cykelparkering, opholdsarealer og legepladser samles i grønne områder mellem blokkene.
- Kantzoner opgraderes, og der skabes en tydelig graduering mellem offentlige og private områder, herunder private haver.
- Intern trafik begrænses for at øge trygheden, og der etableres et nyt vejnet, som skaber et sammenhængende og velfungerende miljø.

Helhedsplanens omfang

Tabellen nedenfor giver et samlet overblik over de forventede udgifter og finansieringskilder for helhedsplanen. Den viser, hvordan budgettet fordeler sig mellem støttede og ustøttede arbejder, samt hvilke tilskud, opsparinger og lån der indgår i finansieringen. Oplysningerne inkluderer både anlægsbudget, indeksering og kommunal garanti.

Tabel over forventede udgifter

Emne	Støttede arbejder i mio. kr.	Ustøttede arbejder i mio. kr.
Fysisk helhedsplan 3. kv.2024	395,0	397,3
Forventet indeksering	41,0	41,2
Afsat til uforudsete udgifter	0,0	43,8
I alt udgifter	436,0	482,3
Fællespuljetilskud		8,9
Kapitaltilskud		1,5
Tilskud fra dispositionsfonden		3,0
Reguleringskonto		242,7
Overførsel fra opsparede midler		90,0
I alt engangstilskud m.v.	436,0	346,1
Rest til lånefinansiering	436,0	136,2
Kommunal garanti	100%	100%

Helhedsplanens anlægsbudget beløber sig til 918,3 mio. kr. inkl. moms og forventet indeksering. Derudover er der et anlægsbudget for det supplerende infrastrukturprojekt på 59,5 mio. kr. inkl. moms. I alt en samlet udgift på 977,8 mio.kr.

Opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden, fællespuljetilskud, finansiering via reguleringskonto samt kapitaltilførsel på i alt 346,1 mio. kr. fratrækkes.

Optagelse af realkreditlån udgør i alt 572,2 mio. kr. fordelt på støttede lån på 436,0 mio. kr. og ustøttede lån på 136,2 mio. kr.

Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til 436,0 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti) og en forventet garanti på 100 % på de ustøttede lån svarende til 136,2 mio. kr.

Ny kommunal garanti for helhedsplanen udgør 572,2 mio. kr.

Økonomiske konsekvenser

Huslejen for hele afdelingen er før helhedsplanens gennemførelse gennemsnitligt på 692 kr. pr. m2 pr. år. Efter renoveringen stiger gennemsnitshuslejen til 871 kr. pr. m2 pr. år. (2025-priser).

Tabeloversigt: Husleje

Boligtype renoveret	Areal Før/efter	Husleje før pr. måned i kroner	Stigning efter pr. mdr. i kroner	Husleje efter pr. måned i kroner	Stigning i procent
1 rums renoveret	33/35 m ²	2.433	482	2.915	19,80%
2 rums renoveret	70/76 m ²	4.276	1.274	5.550	29,80%
3 rums renoveret	96/105 m ²	5.436	1.977	7.413	36,40%
4 rums renoveret	121/132 m ²	6.365	2.783	9.148	43,70%
4 rums tilgængelighed	111/119 m ²	5.919	2.879	8.798	48,60%
5 rums renoveret	127/131 m ²	6.917	2.166	9.083	31,30%

Huslejeeksempler. Alle tallene er i 2025-priser.

Udviklingsplanen er fastlagt ved lov og stiller krav om, at en del af boligmassen i Vollsmose skal nedrives for at skabe en mere blandet og attraktiv bydel. Som følge heraf indeholder helhedsplanen nedrivning af 191 boliger. Det betyder, at der opstår et forventet huslejetab på ca. 13,9 mio. kr. samt yderligere tab på garageleje, erhverv og institutioner på ca. 8,1 mio. kr. Derudover vil stigende huslejer medføre øgede udgifter til boligstøtte for Odense Kommune.

Øvrige forhold

Landsbyggefonden prioriterer årligt midler til fysiske helhedsplaner på baggrund af lovgivning, besigtiger og forhandlinger. Helhedsplanen for Egeparken er godkendt som en del af denne prioritering.

Den 10. december 2025 blev helhedsplanen behandlet på et ekstraordinære afdelingsmøde, hvor stemte 95 for, 9 imod, 3 stemme ugyldig, 1 blank og 20 stemte ikke. Der har været løbende afholdt beboerinformationsdage og uddelt en temaavis for at sikre inddragelse og gennemsigtighed.

Byggeriet forventes at blive sat i gang medio 2027 og gjort færdigt medio 2031. I byggeperioden vil der være behov for genhusning af alle beboere. Genhusningen håndteres af Civica og sker primært i afdelingen eller alternativt i nærområdet. Genhusningsperioden forventes mellem 8 og 12 måneder.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Lovgivningen kræver, at andelen af almene familieboliger i seks boligafdelingen i Vollsmose nedbringes til maksimalt 40 %. Forvaltningen vurderer derfor, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdeling 14, Egeparken.

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden kræver en kapitaltilførsel til afdelingen på 1,5 mio. kr. Odense Kommune, boligorganisationen og realkreditinstituttet bidrager med hver 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Odense Kommunes bidrag udgør således 0,3 mio. kr.

Odense Kommunes bidrag foreslås finansieret inden for driftsrammen under By- og Kulturudvalget til ydelsesstøtte for almene boliger.

Garanti for realkreditlån

Helhedsplanen forventes at koste op til 918,3 mio. kr.

Ifølge reglerne i lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2 gælder kommunens garanti for lån til følgende boligtyper: almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, skæve boliger og støttede eller ustøttede private andelsboliger.

Det betyder, at garantien ikke begrænser kommunens mulighed for at optage lån til andre formål. Men: Når kommunen giver en garanti, påtager den sig en økonomisk risiko. Hvis garantien bliver udløst (f.eks. hvis låntager ikke kan betale), skal kommunen dække beløbet af sin egen kassebeholdning. Det vurderes, at sandsynligheden for at garantien udløses er lav, hvorfor den økonomiske risiko for kommunen er begrænset trods garantiens størrelse.

Den samlede nye gæld i afdelingen efter reovering vil blive op til 572,2 mio. kr., svarende til ca. 23.901 kr. pr. m².

Efter reovering udgør den samlede kommunale garanti for Egeparken 706,4 mio. kr., som udgør ny kommunal garanti på 572,2 mio. kr. og eksisterende kommunal garanti på 134,2 mio. kr.

Konsekvens ved manglende vedtagelse

Hvis helhedsplanen for Egeparken ikke vedtages, kan udviklingsplanen for Vollsmose ikke gennemføres, hvilket vil forhindre realiseringen af den politiske aftale "*Den sidste Vollsmoseplan*" og den lovpligtige udviklingsplan.

Bilag

Egeparken

Temaavis - afd. 14 Egeparken

Punkt 4: Pladsen bag Sdr. Boulevard 85. Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan nr. 7-1110 samt sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse

01.02.00-P16-22-24

Sagsresumé

Denne sag handler om endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse.

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgs mødet den 24. september 2025 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og forslag til lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 samt tilhørende miljørapport i otte ugers offentlig høring.

Planforslagene og miljørapporten har været i offentlig høring i perioden 26. september 2025 til 22. november 2025.

Der er i høringsperioden indkommet 20 høringssvar.

Høringssvarene udtrykker der modstand mod planerne. Forskellige høringssvar omhandler desuden bemærkninger om planlægningens lovlighed, regulering af støj og antal arrangementer, miljørapportens indhold og omfang samt anklager om nepotisme, inhabilitet samt brud på borgernes retssikkerhed og ytringsfrihed.

Høringssvarene er samlet og refereret i en hvidbog, hvor forvaltningen også har givet forslag til svar på de indsendte høringssvar. De samlede høringssvar er i deres fulde ordlyd vedhæftet bagest i hvidbogen.

Forvaltningen har på baggrund af høringssvarene ikke fundet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

I Bystrategi 2023 fremgår det, at kunst- og kulturlivet skal være tilgængeligt i hele kommunen på forskellige måder. I bymidten kan man deltage i koncerter, udstillinger og festivaler, og i byens lokalområder vil kommunen støtte de engagerede ildsjæle i at skabe lokale kulturoplevelser. Mere af kulturlivet skal kunne ses og mærkes i byens rum, fordi det er med til at gøre Odense til en storby og kulturen relevant for flere. En fremtidssikring af koncerter på pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense C vil understøtte dette.

Indstilling

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

1. Kommuneplantillæg nr. 5 med sammenfattende redegørelse vedtages endeligt uden ændringer.
2. Lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 vedtages endeligt uden ændringer.
3. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen.

Beslutning

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stiller følgende ændringsforslag:

"Enhedslisten har et stærkt ønske om at understøtte et bredt og blomstrende kulturliv i Odense Kommune, herunder en mangfoldig musikalsk scene. Samtidig mener vi naturligvis, at kulturlivet skal sameksistere med byens borgere og udfoldes med respekt for borgernes og naboernes hverdagsliv. Det fremgår af sagen, at By- og Kulturudvalget skal beslutte, om udvalget ønsker at indstille lokalplanen til godkendelse i byrådet. Det fremgår derudover, at det er Klima- og Miljøforvaltningen, der administrerer Odense Kommunes "Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg" samt behandler anmodninger om tilladelser til arrangementer. Derfor mener vi, at By- og Kulturudvalget bliver bedt om at behandle den foreliggende sag på uoplyst grundlag, idet udvalget ikke med denne sag har mulighed for at sætte rammer for antallet af koncerter, der gives tilladelse til, tidsrummet, som koncerterne må afholdes i, støjniveauet for arrangementer, osv. Selvom vi ønsker at støtte og muliggøre afholdelsen af lejlighedsvis koncerter ved området på Sdr.

Boulevard, mener vi samtidig, at det vil være rimeligt at fastsætte nogle overordnede rammer herfor, fx et maksimalt antal årlige koncerter, et maksimalt støjniveau eller frekvens for afholdelse af arrangementer. Enhedslisten foreslår derfor, at behandlingen af sagen udskydes, og at der indhentes et notat fra Klima- og Miljøforvaltningen om, hvilke rammer, der vil gælde for afholdelse af arrangementer, såfremt den nye lokalplan vedtages."

Rådmand Lars Chr. Lilleholt (V) og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldborg Larsen (A), Tommy Hummellose (C), Araz Khan (I) og Katrine Wulff (F) stemmer i mod ændringsforslaget.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stemmer for ændringsforslaget.

Ændringsforslaget er hermed forkastet.

Der stemmes for indstillingen:

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) undlader at stemme.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planlægningen for pladsen bag Sdr. Boulevard 85 blev igangsat på By- og Kulturudvalgets møde den 11. december 2024 med det formål at sikre planmæssigt grundlag for afholdelse af en mindre antal årlige koncerter.

Odense Kommune har i perioden fra 2020 til 2023 meddelt tilladelse til afholdelse af 4-10 koncerter årligt samt tilladelse til afholdelse af 5 koncerter i 2024. Koncerterne har været afholdt på pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense C for cirka 500 tilskuere.

Kommunen traf den 6. juni 2024 afgørelse om, at anvendelse af arealet til koncerter ikke er lokalplanpligtigt. Afgørelsen blev den 29. juni 2024 påklaget af en borger, der bor tæt ved området med henvisning til, at afholdelse af koncerterne i det nævnte omfang er lokalplanpligtigt.

Den 21. november 2024 ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse med begrundelsen, at anvendelsen af arealet til afholdelse af koncerter i det nævnte omfang indebærer en sådan ændring af det bestående miljø, at det medfører lokalplanpligt, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Planområdet omfatter pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense, og grænser mod vest op til en jernbane, hvor der på den anden side ligger et boligområde. Nord for planområdet ligger en større parkeringsplads, der anvendes i tilknytning til Odense Zoo.

Øst for planområdet løber en indfaldsvej mod byens centrum, hvor der på den anden side ligger boliger og Odense Zoo. Syd for planområdet ligger enkelte boliger.



Planområdet – markeret med hvidt.

Forvaltningen vurderer, at lokalplan samt kommuneplantillæg for pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense C ikke kan stå alene til sikring af rammerne for afholdelse af koncerter på stedet. Det vil være Odense Kommunes ”Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg”, der skal sætte rammerne for det årlige antal koncerter, tidsrum for koncerterne, lydstyrke, samt procedure for ansøgning om arrangementerne.

Forskriften for brug af udendørs musik og lydanlæg administreres i Klima- og Miljøforvaltningen.

Offentlig høring af planforslagene

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgsmødet den 24. september 2025 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og forslag til lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 samt tilhørende miljørapport i otte ugers offentlig høring.

Planforslagene og miljørapporten har været i offentlig høring i perioden 26. september 2025 til 22. november 2025.

Der er i høringsperioden indkommet 20 høringssvar.

Høringssvarene er i en hvidbog refereret i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Høringssvarene er i deres fulde ordlyd vedhæftet bagest i hvidbogen.

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Modstand mod koncerter på arealet.
- Planlægningens lovlighed.
- Regulering af støj og antal arrangementer.
- Miljørapportens indhold og omfang.
- Anklager om nepotisme, inhabilitet samt brud på borgernes retssikkerhed og ytringsfrihed.

Modstand mod koncerter på arealet

I alle høringssvar udtrykkes der modstand mod koncerter på pladsen bag Sdr. Boulevard 85, primært på grund af oplevede støjgener fra koncerterne. I tre høringssvar angives pres på parkeringen i området som medvirkende årsag til modstanden, mens trafikafviklingen fremgår som medvirkende årsag i to høringssvar. I et høringssvar foreslås det at begrænse aktiviteterne på pladsen til mindre, akustiske arrangementer eller intime kulturaktiviteter med lavt lydniveau. Én borger foreslår, at koncerterne flyttes til Dyrskuepladsen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen anerkender, at koncerter på pladsen bag Sdr. Boulevard 85 af nogle vil kunne opleves som værende generende.

Planlægningens lovlighed

Dyrskuepladsens Naboer har via en advokat sendt omfattende bemærkninger om, at planlægningen ikke er lovlig, da den ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen og bystrategien, og er i strid med planloven, miljøvurderingsloven og planhabitatbekendtgørelsen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der i bredt omfang er tale om fejltolkninger af kommuneplanen, og at planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke strider mod gældende lovgivning. Derfor giver bemærkningerne ikke anledning til at ændre planforslagene. Forvaltningen vurderer, at planlægningen er i overensstemmelse med Bystrategi 2023, men at bystrategien i øvrigt ikke er bindende for lokalplanlægningen.

Regulering af støj og antal arrangementer

I et høringssvar anfægtes forvaltningens vurdering af, at der i en lokalplan ikke kan optages bestemmelser om antal koncerter eller varigheden heraf med henvisning til, at disse forhold fremgår af lokalplaner for henholdsvis Roskilde Festival og Smuk Fest. Af samme høringssvar fremgår synspunktet, at offentligheden ved den i lokalplanen beskrevne tilladelsesprocedure ikke har mulighed for at gennemskue, hvilke vilkår Odense Kommune vil stille overfor koncertarrangøren, og at borgerne er afskåret fra at ytre sig herom.

I et andet høringssvar udtrykkes der en opfattelse af, at når lokalplanen ikke regulerer antal koncerter, er der ingen grænser for antal koncerter. I et tredje høringssvar udtrykkes der ønske om, at der i lokalplanen indskrives, at der på Dyrskuepladsen og i dette planområde ikke kan finde events sted på samme dato. I et fjerde høringssvar udtrykkes det, at gener som publikumsstøj, dørmæk, råb og ophold i gaderne ved ankomst og især ved afvikling efter koncerter ikke er sikret gennem bindende planvilkår, og i stedet overlades til enkelttilladelser.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at en lokalplan ikke kan optage bestemmelser om antal koncerter, som tillades afholdt, periode, koncerterne tillades afholdt i, eller størrelsen på koncerter. At andre kommuner har gjort det, er ikke ensbetydende med, at det er muligt, da lovligheden af sådanne bestemmelser ikke har været afprøvet i Planklagenævnet.

Der henvises i lokalplanen til, at konkrete arrangementer kræver tilladelse af Odense Kommune i henhold til 'Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg' i hvert enkelt tilfælde. Der henvises desuden til, at Odense Kommune udover forskriften stiller en række vilkår i form af retningslinjer for brug af arealet til arrangementer, og der beskrives, hvad koncertarrangøren skal redegøre for, samt hvilke krav og vilkår der vil blive stillet til ansøger. Forskriften og retningslinjerne ligger offentligt tilgængeligt på Odense Kommunes hjemmeside. Der har været afholdt otte ugers offentlig høring af planforslagene, hvor alle har haft mulighed for at ytre sig – også om forhold, der ikke reguleres af planforslagene.

Forvaltningen er af den opfattelse, at lokalplanforslaget samt miljøvurderingen af planforslagene i tilstrækkelig grad redegør for, hvad man som nabo kan forvente af miljømæssige påvirkninger.

Forvaltningen kan oplyse, at det er korrekt, at der ikke angives et maksimalt antal koncerter, men kan dog oplyse, at der fra kommunens side ikke er planer om at tillade en øget anvendelse af pladsen set i forhold til aktiviteten på pladsen siden 2020, hvor de første koncerter blev afholdt, og hvor antallet af årlige koncerter har varieret fra fire til 10.

Miljørapportens indhold og omfang

I halvdelen af høringssvarene påpeges det, at området i forvejen er påvirket af koncerter på Dyrskuepladsen, i Tusindårsskoven og i Den Fynske Landsby.

Af to høringssvar fremgår der synspunkter om, at de kumulative effekter ikke er belyst godt nok – med henvisning til anvendelse af Dyrskuepladsen og Tusindårsskoven til koncerter. I det ene af disse to høringssvar strækkes ønsket om belysning af de kumulative effekter til også at rumme jernbane, vejtrafik, væddeløbsbanen, Odense ZOO og letbanens etape 2. I fire høringssvar udtrykkes det, at miljøvurderingen er mangelfuld, da den ikke belyser påvirkningen af dyr i Odense ZOO, Natura 2000, odder, ynglende fugle og flagermus.

Forvaltningens vurdering:

Afgrænsningsnotatet fastlægger, hvilke forhold der skal belyses i miljørapporten, herunder hvilke emner der er medtaget og fravalgt. Det er blandt andet besluttet ikke at foretage en nærmere vurdering af påvirkningen af Natura 2000-områder, herunder odder, da det er vurderet, at der ikke vil være en sandsynlig og væsentlig påvirkning.

Miljørapporten indeholder en vurdering af kumulative effekter i relation til Dyrskuepladsen. Aktiviteter i Tusindårsskoven og på væddeløbsbanen vurderes derimod at ligge så langt fra planområdet, at eventuelle kumulative effekter ikke vil være af væsentlig betydning. Derudover omfatter miljørapporten også en vurdering af kumulative effekter fra jernbanetrafikstøj og vejtrafikstøj.

Påvirkningen af dyrene i Odense ZOO er ikke behandlet i miljørapporten, da dyrene ikke er omfattet af særlig beskyttelse i forhold til påvirkning fra koncertaktiviteter. Odense ZOO har desuden ikke givet udtryk for, at koncerter medfører problemer for dyrenes trivsel. Påvirkningen af ynglende fugle samt flagermus er heller ikke belyst, da koncerternes hyppighed, varighed og intensitet ikke vurderes at kunne påvirke fugle eller flagermus væsentligt – heller ikke i yngleperioden.

Endelig indeholder miljørapporten en vurdering af de kumulative effekter af trafikafviklingen til og fra Odense ZOO. Da der for nuværende ikke er planer om at etablere den sydlige del af letbanens etape 2, er der i henhold til miljøvurderingsloven ikke krav om at inddrage kumulative effekter herfra i vurderingen.

Anklager om nepotisme, inhabilitet samt brud på borgernes retssikkerhed og ytringsfrihed

I syv høringssvar fremføres forskellige anklager om politiske vennetjenester, nepotisme, politisk inhabilitet samt tilsidesættelse af naboernes retssikkerhed og ytringsfrihed. I et høringssvar udtrykkes der tvivl, om lokalplanen indeholder tilstrækkelige retsbeskyttende mekanismer til at varetage naboernes interesse.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der ikke er sket brud på naboernes retssikkerhed eller ytringsfrihed. I forhold til anklagerne om politiske vennetjenester, nepotisme og politisk inhabilitet er der ikke fremlagt argumenter eller dokumentation, der underbygger disse.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 og kommuneplantillæg nr. 5 skal der efter § 13, stk. 2 i miljøvurderingsloven udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 7-1110 og kommuneplantillæg nr. 5.

Redegørelsen er integreret i lokalplanen og desuden vedlagt denne sag som selvstændigt bilag.

Lovgrundlag

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

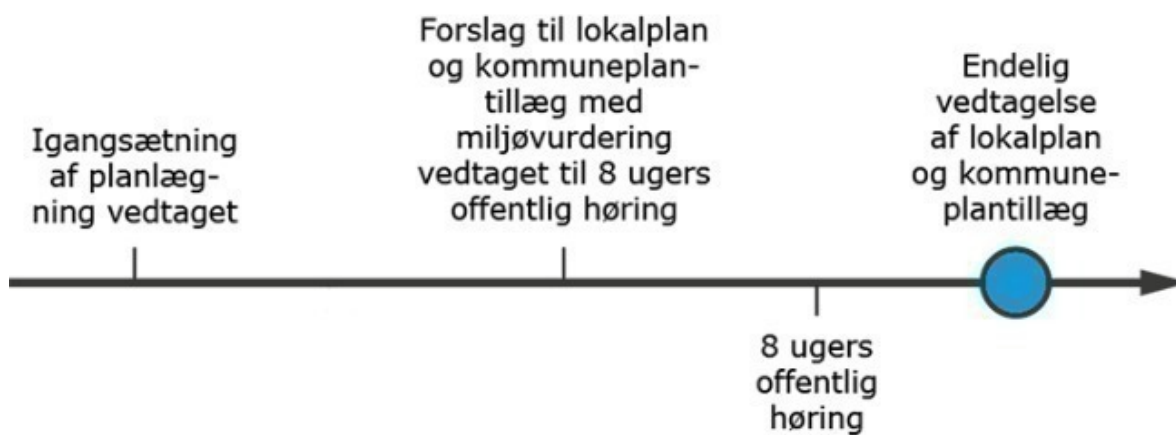
- Sammenfattende redegørelse er udarbejdet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge, at:

- Vedtage kommuneplantillæg nr. 5 endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Vedtage lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nye planforslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Ikke vedtage kommuneplantillægget og lokalplanen, hvorved der ikke i planområdet vil kunne afholdes lejlighedsvisse arrangementer som koncerter med videre.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Hvidbog offentlig høring Pladsen bag Sdr. Boulevard 85

Sammenfattende redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 5

Lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85

Punkt 5: Kommunal Garanti - Nye tage, Civica afd. 324, Stensvang, Odense SV

03.11.03-P19-2-25

Sagsresumé

Denne sag handler om godkendelse af en kommunal lånegaranti til det almene boligselskab Civica's afdeling 324, Stensvang.

Afdelingen ønsker at udskifte tagene på sine bygninger. Projektet ønskes finansieret med et lån på 2,3 mio. kr. med en 100% garanti fra Odense Kommune.

Odense Kommune skal behandle sagen, fordi kommunen i henhold til Lov om Almene Boliger, dels skal godkende optagelse af lån med pant i boligselskabernes ejendomme, dels har hjemmel til at stille garanti for lån til byggeri. Kompetencen til at stille kommunale garantier kan i henhold til Lov om Kommunernes Styrelse ikke delegeres. Derfor skal sagen behandles i Odense Byråd.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Udskiftning af afdelingens tage vil få bygningerne til at fremtræde smukkere og samtidigt nedsætte vedligeholdelsesudgifterne for beboerne.

Indstilling

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

1. Civica afd. 324, Stensvang, realiserer projektet som beskrevet i ansøgningen, finansieret ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på anslået 2,3 mio. kr. med pant i ejendommen.
2. Odense Kommune stiller 100 % kommunal garanti for dette lån.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

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

Sagsfremstilling

Civica afd. 324, Stensvang

Afdelingen er beliggende i Bellinge, Odense SV, og består af 38 rækkehuse med 2-4 rum i ét eller to plan samt 8 ungdomsboliger med 1 rum. Afdelingen er opført i 1961.

Finansiering af nye tage

Civica oplyser, at det samlede budget for tagudskiftningen er på 3,2 mio. kr. Heraf ønskes 2,3 mio. kr. finansieret af et 20-årigt realkreditlån med 100% garanti fra Odense Kommune. Der søges om 100% kommunal garanti fra kommunen, idet afdelingen er belånt med indeksslån og dette, ifølge Civica, erfaringsmæssigt gør det vanskeligt at optage nye lån uden garanti.

Det oplyses samtidig, at afdelingens henlæggelser fremover øges med en stigning på 2 % pr. år.

Civica's administration har overfor beboerne på afdelingsmødet oplyst, at forslaget vedtagelse vil medføre en huslejestigning på ca. 5,84 % pr. bolig i 30 år, svarende til:

- ca. kr. 109 pr. måned for 24 m2 bolig
- ca. kr. 272 pr. måned for 62 m2 bolig
- ca. kr. 348 pr. måned for 82 m2 bolig
- ca. kr. 398 pr. måned for 97 m2 bolig

Civica oplyser endvidere, at udskiftningen for beboerne samlet set vil medføre en stigning i den gennemsnitlige husleje i bebyggelse fra 907 til 960 kr./m2. Huslejen vil hermed ligge lidt over gennemsnittet for almene boliger i Odense Kommune.

Civica forventer ikke at huslejestigningen vil give anledning til udlejningsvanskeligheder

Økonomi

Afdelingen omfatter som nævnt i alt 46 boliger. Afdelingens samlede restgæld er oplyst til 1,7 mio. kr. Den økonomiske risiko for Odense Kommune ved at stille den ansøgte kommunale garanti på 2,3 mio. kr. for boligafdelingen, må derfor vurderes at være meget beskedent.

Der vil ikke være driftsøkonomiske konsekvenser for Odense Kommune forbundet med godkendelse af projektet og finansieringen.

Punkt 6: B-sag: Revidering af By- og Kulturudvalgets kompetencefordelingsplan

00.01.00-A21-6-25

Sagsresumé

Denne sag handler om revidering af By- og Kulturudvalgets kompetencefordelingsplan.

Ved indgangen til den nye byrådsperiode har By- og Kulturforvaltningen gennemgået den gældende kompetencefordelingsplan for By- og Kulturudvalget, og fremlægger hermed forslag til kompetencefordelingsplan for det nye udvalgs valgperiode.

For By- og Kulturudvalgets vedkommende skal kompetencefordelingsplanen også revideres som følge af byrådets vedtagelse af en ny forvaltnings- og udvalgsstruktur fra 2026. Denne ændrede struktur indebærer, at nogle af By- og Kulturudvalgets tidligere opgaver er overgået til Klima- og Miljøudvalget pr. 1. januar 2026.

Forvaltningen har på ovennævnte baggrund udarbejdet et forslag til kompetencefordelingsplan for By- og Kulturudvalget, der hermed forelægges til udvalgets godkendelse. Forslaget er vedhæftet som bilag til sagen. Som det fremgår af forslaget, er der tale om meget få forslag af indholdsmæssige karakter. De fleste ændringer er af redaktionel eller organisatorisk karakter.

Effekt

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

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Ændringsforslagene til udvalgets kompetencefordelingsplan, som beskrevet i vedhæftede udkast til kompetencefordelingsplan.
2. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer i planen.

Beslutning

1.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stiller følgende ændringsforslag til indstillingens punkt 1:

"Ansøgninger om nedrivning af bygninger mv., der er registreret med Saveværdi 1-4, og som er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige, forelægges fortsat udvalget til godkendelse."

Rådmand Lars Chr. Lilleholt (V) og Udvalgsmedlemmerne Claus Skjoldborg Larsen (A), Niclas Turan Kandemir (A), Tommy Hummelrose (C), Katrine Wulff (F) og Mette Skaarup (Ø) stemmer for ændringsforslaget.

Udvalgsmedlem Araz Khan (I) stemmer i mod ændringsforslaget.

Ændringsforslag nr. 1 er hermed godkendt.

2.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) stiller følgende ændringsforslag til indstillingens punkt 1:

"Beslutningen om ændring af åbningstider i Borgerservice forelægges fremadrettet udvalget til godkendelse mod nuværende praksis, hvor beslutningen ligger i forvaltningen."

Et enigt udvalg stemmer for ændringsforslag nr. 2.

By- og Kulturudvalget godkender herudover indstillingen.

Sagsfremstilling

Formålet med udvalgets kompetencefordelingsplan er at konkretisere styrelsesvedtægtens opgavebeskrivelse for By- og Kulturudvalget. Planen skal synliggøre og beskrive, hvilke sager udvalget træffer beslutning i, og hvilke sager byrådet eller udvalget overlader - delegerer - til rådmanden eller forvaltningen.

Kompetencefordelingsplanen fungerer dermed som en slags "vejviser" både for udvalget og forvaltningen. Planen må imidlertid ikke betragtes som udtømmende. Det er således anerkendt i kommunestyret, at en række opgaver/sager administreres af forvaltningen, uden at det på forhånd er aftalt med udvalget (såkaldt stiltiende delegation).

Ved indgangen til den nye byrådsperiode har By- og Kulturforvaltningen gennemgået den gældende kompetencefordelingsplan, og fremlægger hermed et forslag til revideret kompetencefordelingsplan for det nye udvalgs valgperiode fra 1. januar 2026.

By- og Kulturudvalgets kompetencefordelingsplan skal også revideres som følge af byrådets vedtagelse af en ny forvaltnings- og udvalgsstruktur fra 2026. På byrådsmødet den 13. august 2025, vedtog byrådet en ændring af Odense Kommunes styrelsesvedtægt, som følge af en ændring af forvaltnings- og udvalgsstrukturen i kommunen. Denne ændring indebærer, at nogle af By- og Kulturudvalgets tidligere opgaver er overgået til Klima- og Miljøudvalget pr. 1. januar 2026.

Forslag til kompetencefordelingsplan for By- og Kulturudvalget

Forvaltningen har med udgangspunkt i ovenstående udarbejdet et forslag til kompetencefordelingsplan for By- og Kulturudvalget, der afspejler opgavegrundlaget for det nyvalgte By- og Kulturudvalg.

I forslaget til kompetencefordelingsplan, der er vedhæftet som bilag til sagen, er det også angivet, hvilke opgaver der er overført til Klima- og Miljøudvalget pr. 1. januar 2026.

Herudover er det i forslaget til kompetencefordelingsplan markeret, hvor forslaget indeholder ændringer af den gældende kompetencefordelingsplan, dels af indholdsmæssig karakter, dels af redaktionel eller organisatorisk karakter.

Som det fremgår af forslaget, er der tale om meget få forslag af indholdsmæssige karakter. Disse forslag omhandler følgende opgaver/sager:

1. Nedrivning af bevaringsværdige ejendomme.
2. Opkøb af jord til etablering af mere skov og natur.
3. Redaktionelle ændringer.

Ad 1. Nedrivning af bevaringsværdige ejendomme

- Efter den gældende kompetencefordelingsplan skal alle ansøgninger om nedrivning af bygninger mv., der er registreret med Saveværdi 1-4, og som er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige, forelægges udvalget til godkendelse.

Forvaltningen anbefaler som led i effektivisering af sagsbehandlingen i Byggesag, at udvalget delegerer kompetencen til at træffe afgørelse i sådanne sager til forvaltningen, i de tilfælde hvor de høringsberettigede myndigheder - dvs. Kulturmiljørådet Fyn, Museum Odense, Byforeningen Odense og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur - ikke har nogen indvendinger mod en nedrivning.

Samtidigt præciseres det i kompetencefordelingsplanen, at alle sager, hvor forvaltningen vurderer, at der bør nedlægges forbud mod en nedrivning efter Planlovens § 14, skal forelægges for udvalget til beslutning.

Ad. 2. Opkøb af jord til etablering af mere skov og natur

- Der er i det vedhæftede forslag til kompetencefordelingsplan indsat en ny bemyndigelse til ejendoms køb til By- og Kulturforvaltningen, med henblik på etablering af skov og natur i Odense. Denne bemyndigelse fremgår af Budget 2026 og omhandler forvaltningens køb af jord, evt. med tilknyttede bygninger, inden for den afsatte økonomiske

ramme i budgettet, med henblik på etablering af mere skov og natur i Odense. Som det fremgår af forslaget, foretages købet på baggrund af en faglig vurdering fra Klima- og Miljøforvaltningen og uden en politisk behandling.

Ad. 3. Redaktionelle ændringer

- Endelig foreslås det, som tidligere, at By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til løbende at foretage eventuelle redaktionelle ændringer i kompetencefordelingsplanen.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Kompetencefordelingsplan for By- og Kulturudvalget 2026

Punkt 7: B-sag: Ansøgning om dispensation fra lokalplan – Lahngade 54, Odense M

01.02.05-G01-47-25

Sagsresumé

Denne sag omhandler ansøgning om dispensation fra lokalplan 2-1041 for Hunderupkvarteret på adressen, Lahngade 54, 5230 Odense M. Sagen omhandler desuden afvigelser fra bygningsreglement 2018.

By- og Kulturforvaltningen har den 24. juni 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af et fritliggende enfamiliehus på Lahngade 54 i 2 etager på 122 m². Lahngade 54 er beliggende i et lokalplanlagt område, hvor lokalplan 2-1041 – Bevarende Lokalplan for Hunderupkvarteret er gældende. Lahngade 54 har en grundstørrelse på 248 m². På grunden er der i dag 124 m² garager.

Det ansøgte projekt kræver 2 dispensationer fra lokalplan 2-1041. Projektet opfylder derudover kun delvist bestemmelserne om byggeretten i bygningsreglement 2018.

By- og Kulturudvalget besluttede på møde den 31. august 2022 i forhold til kompetencefordelingsplanen, at sager om dispensationer fra lokalplaner, som er af principiel betydning for byens udvikling og udtryk, eller sager om dispensationer i et større eller væsentligt omfang fra samme lokalplan, skal forelægges udvalget.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at udvalget imødekommer den ønskede dispensationsansøgning for at muliggøre opførelsen af et enfamiliehus på Lahngade 54. Forvaltningen vurderer, at projektet er særligt tilpasset den aktuelle grundstørrelse med et boligareal af begrænset omfang, ligesom den ønskede bebyggelse i sin indretning og udtryk er tilpasset omgivelserne og efterlever intentionerne i gældende lokalplan for opførelse af nybyggeri.

Forvaltningen anbefaler desuden, at udvalget imødekommer ansøgningen til projektet ift. afvigelser fra bygningsreglement 2018. Forvaltningen vurderer, at afvigelserne fra bygningsreglementet er typiske i området.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Projektet sikrer, at ny bebyggelse placeres og indpasses arkitektonisk i områdets karakter og bevaringsværdige sammenhæng.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Der gives dispensation fra lokalplan 2-1041 til at placere enfamiliehus 3,65 meter fra bagskel, hvor lokalplanen stiller krav om minimum 10 meter, jf. lokalplanens afsnit 6.2.
2. Der gives dispensation fra lokalplan 2-1041 til en biofaktor på 0,36 efter 5 år, hvor lokalplanen stiller krav om at denne er 0,4 efter 5 år, jf. lokalplanens afsnit 11.3.
3. Der gives tilladelse til afvigelse fra følgende bestemmelser i bygningsreglement 2018:
 1. § 170 - til en bebyggelsesprocent på 47 %,
 2. § 177 - en overskridelse af det skrå højdegrænseplan med maksimum 3,35 meter, og
 3. § 179 - en udvendig trappe placeret nærmere skel end 2,5 meter.

Beslutning

Rådmand Lars Chr. Lilleholt (V) og udvalgsmedlemmerne Araz Khan (I), Claus Skjoldborg Larsen (A) Niclas Turan Kandemir (A) stemmer for indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Tommy Hummelose (C), Mette Skaarup (Ø) og Katrine Wulff (F) stemmer i mod indstillingen med følgende stemmeforklaring:

"Lokalplaner skal som udgangspunkt overholdes. Det foreslåede byggeri er stærkt afvigende for lokalplanen, og går langt ud over grænsen for, hvad der er rimeligt. Der er ikke tale om en mindre afvigelse. Bygningsmassen er voldsom, og indblik- og skyggegener vil være omfattende, hvilket nabohøringerne også afspejler."

By- og Kulturudvalget godkender hermed indstillingen.

Udvalgsmedlem Tommy Hummelose (C) ønsker herefter at gøre brug af standsningsretten og indbringer sagen for byrådet til afgørelse, jf. styrelseslovens § 23.

Sagsfremstilling

By- og Kulturforvaltningen har den 24. juni 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af et fritliggende enfamiliehus på Lahns-gade 54 i 2 etager på 122 m².

Lahns-gade 54 har en grundstørrelse på 248 m². På grunden er der i dag 124 m² garager.

Lahns-gade 54 er beliggende i et lokalplanlagt område, hvor lokalplan 2-1041 – Bevarende Lokalplan for Hunderupkvarteret er gældende.

Grunden er ifølge lokalplanens kortbilag 3, udlagt som ”bygninger uden klassificering”.

Kort og gadebilleder:

Herunder ses grunden med de nuværende garager fra øst:



Herunder ses grunden med de nuværende garager fra vest:



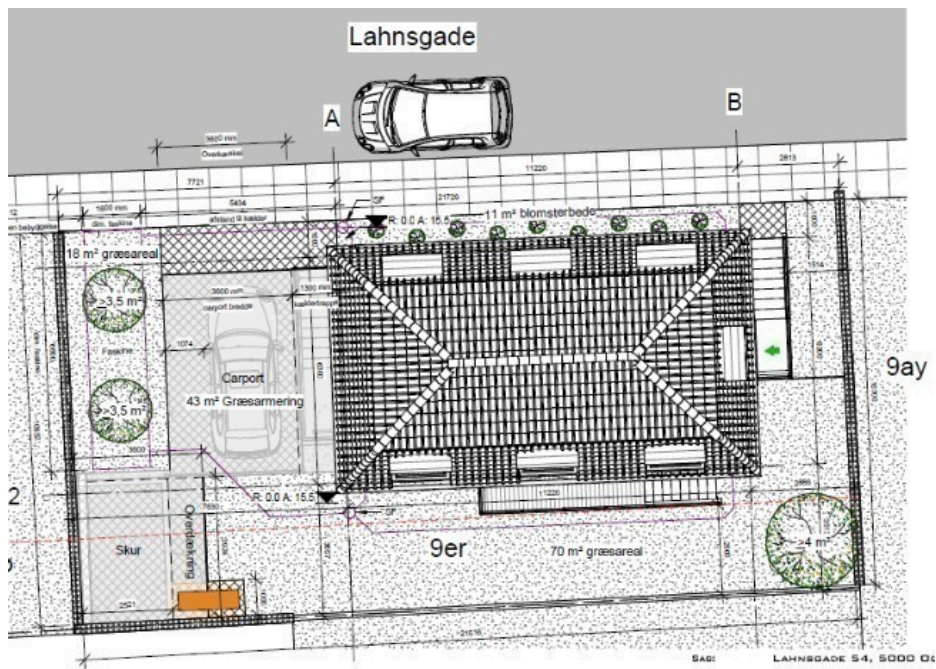
Herunder ses et udklip fra luftfoto, der viser nuværende garagebebyggelse på Lahns-gade 54. Omkringliggende bebyggelse kan også ses på vedlagte udklip.



Projektbeskrivelse

Ansøger ønsker at opføre et fritliggende enfamiliehus i to etager.

Ifølge projekt materialet vil huset blive placeret med facaden langs Lahnsgade.



Boligen bliver på i alt 122 m², 71 m² kælder og med en carport og et skur.

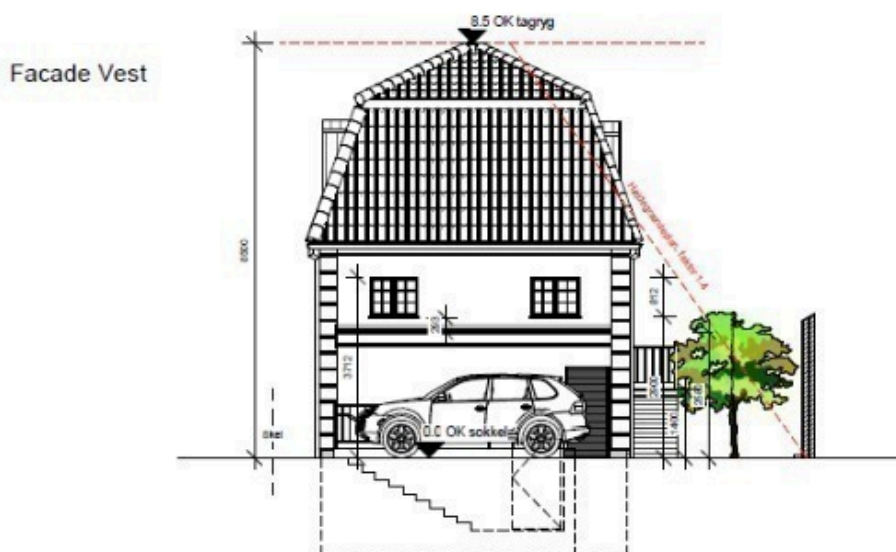
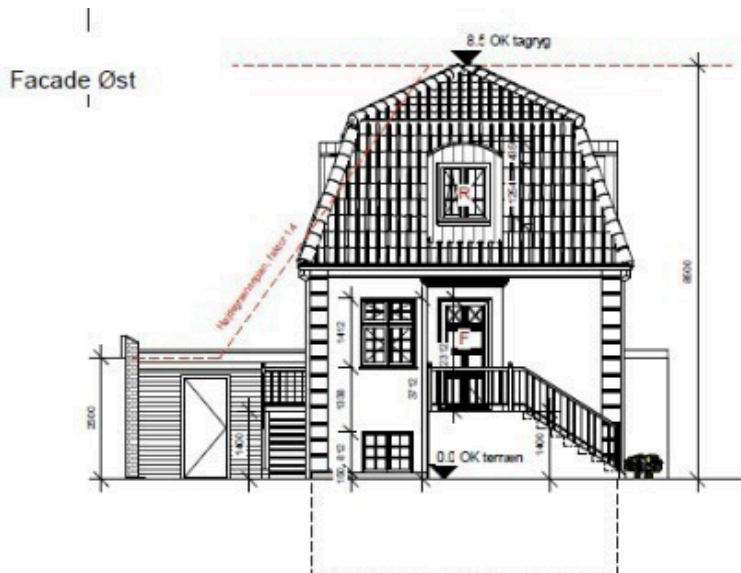
Herunder ses huset fra nord og Lahnsgade:



Herunder ses huset fra syd og haven:



Herunder ses huset fra henholdsvis øst og vest:



Projektet kræver følgende 2 dispensationer fra gældende lokalplan:

- Placering af et enfamiliehus 3.65 meter fra naboskel mod syd, hvor lokalplanen siger minimum 10 meter, jf. lokalplanens afsnit 6.2.
- Biofaktor på 0.36 efter 5 år, hvor lokalplanen siger 0,4 efter 5 år, jf. lokalplanens afsnit 11.3.

Projektet indebærer desuden, at der skal ske følgende afvigelser fra bygningsreglementet 2018:

- Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent på i alt 47. Dette er mere end 30 %, som BR18 § 170 stk. 2., nr. 3 foreskriver.
- Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus i to etager i en afstand til naboskel mod øst på 2,87 meter BR18s § 177 nr. 1, omhandlende det skrå højdegrænseplan. Der vil være overskridelse mod i alt 3 skel, hvoraf det ene er mod vej. Den maksimale overskridelse vil være mod østvendt nabo med i alt 3.35 meter.
- Ansøger ønsker at placere en udvendig trappe med 1,5 meter til østligt skel. Da dette er nærmere skel end 2,5 meter, er det en afvigelse fra BR18 § 179 nr. 1

Dispensationer fra Lokalplan 2-1041

For at kunne realisere ovennævnte projekt vil det kræve 2 dispensationer fra lokalplan 2-1041 for Hunderupkvarteret, da projektet afviger fra bestemmelserne i afsnit 6.2 og 11.3.

Dispensation fra afsnit 6.2 om placering ift. skel

Ansøger ønsker at placere sit enfamiliehus mindre end 10 meter fra bagskel. Dette kræver en dispensation fra lokalplanens afsnit 6.2, hvoraf følgende bestemmelse fremgår (se markering):

"Ny villabebyggelse og tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal placeres, så der sikres en baghave til ophold:

Ved grunde, der er under 30 m dybe, skal der være mindst 10 m fra villaen til bagskel.

Ved grunde, der er mellem 30 og 45 m dybe, skal der være mindst 15 m fra villaen til bagskel.

Ved grunde, der er over 45 m dybe, skal der være mindst 25 m fra villaen til bagskel

Ved grunde, der har en dybde til bagskel under 25 m, må villaen placeres, så i stedet for en baghave anlægges have ved siden af huset langs vejen."

Huset er placeret på grunden 3,65 meter fra bagskel. Dette er 6,35 meter nærmere bagskel end de 10 meter, som defineres i lokalplanens afsnit 6.2. Det vil ikke være muligt at placere et enfamiliehus på grunden, uden det ville kræve en dispensation fra afstandskravet.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives dispensation, idet:

- Afstanden til bagboens primære opholdsarealer vil ikke medføre væsentlige indbliksgener.
- Der er fortsat friholdt et areal til baghave.
- Der er før givet dispensation fra denne bestemmelse i lokalplanområdet ved grunde med særlig beliggenhed.

Dispensation fra afsnit 11.3 om biofaktor

Ansøger ønsker at bygge et enfamiliehus, hvor Biofaktoren (Biofaktoren er et begrønningsværktøj, hvor omfanget af det grønne indenfor et givent område kan udregnes) for matriklen efter 5 år vil være 0.36. Dette kræver en dispensation fra afsnit 11.3, hvoraf følgende bestemmelse fremgår (se markering):

"Nye villaer, parcelhuse og rækkehuse skal opnå en biofaktor på 0,4 indenfor de første 5 år efter ibrugtagningstilladelse. Biofaktoren kan opnås ved at bevare eksisterende gammel beplantning og/eller plante træer og buske i haver og forhaver"

Det er forvaltningens vurdering, at der skal gives dispensation. Dette begrundes i følgende:

- Der er i ansøgningsmaterialet arbejdet aktivt med begrønning af matriklen.
- Der er lagt vægt på, at der ikke tidligere har været beboelsesbebyggelse på matriklen. Opførelse af den ønskede bolig vil derfor være en forbedring i forhold til nuværende udgangspunkt med garagebygninger.

Afvielser fra bygningsreglementet (BR18)

Udover ovennævnte dispensationer fra lokalplan 2-1041, skal projektet godkendes med en helhedsvurdering, da det kun delvist opfylder bestemmelserne om byggeretten i BR18 § 168-188.

Afvigelse fra BR18 § 170

Ansøger ønsker at bygge et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent på i alt 47 %, hvor BR18 § 170, stk. 2, nr. 3 fastsætter følgende (Se markering):

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:"

1) 60 pct. for etageboligbebyggelse.

2) 40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.

3) 30 pct. for fritliggende en - og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.

4) 15 pct. for sommerhuse.

5) 45 pct. for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4, og etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt hertil.

Det er forvaltningen vurdering, at der for ejendommen fortsat er friholdt et areal til ophold for ejendommens beboere, og at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med anvendelsen som enfamiliehus og øvrig bebyggelse i området.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at det ansøgte byggeri bliver placeret på en lille matrikel.

Afvigelse fra BR18 §177

Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus i en afstand på 2,87 m fra naboskel mod øst. Dette medfører en overskridelse på maksimalt 3,35 meter i højden mod østvendte nabo og opfylder derfor ikke betingelserne i BR18 § 177 ("det skrå højdegrænseplan"), hvoraf følgende bestemmelse fremgår:

"Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

1.
 1. Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti.
 2. Mindste afstand til skel på 2,5 m mod nabo og sti
 3. Mindste afstand mod vej på 2,5 m"

Forvaltningen vurderer, at der i området er flere ejendomme, som er placeret i en lignende afstand til skel, og som ikke opfylder betingelserne i BR18 § 177.

Nærmeste naboer består af både mindre byhuse i halvanden etage og etageejendomme i 2,5 til 3,5 etager. Såvel naboen mod syd, naboen mod øst og genboen mod nord opfylder ikke BR18 § 177.

Lahnsgade 54 afviger således ikke væsentligt fra det skrå højdegrænseplan ift. øvrig bebyggelse i området.

Lokalplanen for Hunderupkvarteret muliggør netop, at der kan bygges højere og tættere for at tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende bevaringsværdige kontekst.

Afvigelse fra BR18 § 179

Ansøger ønsker at placere en udvendig trappe i en afstand på 1,5 meter til østligt skel, hvor BR18s § 179, stk. 1, nr. 1 fastsætter følgende:

"Opholdsarealer i det fri, der er hævet mere end 0,3 m fra terræn, udestuer, primitive mindre bygninger til lejlighedsvis overnatning, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, svømmebassiner samt solcelleanlæg eller solfangere og lignende skal overholde følgende afstandskrav:

1.
 1. Mindste afstand til skel mod nabo og sti, samt mod vej ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse på 2,5 m."

Forvaltningen vurderer, at placeringen af indgangstrapper og vindfang tættere på skel end 2,5 meter ofte ses i ældre byggeskik og i denne konkrete sag også på samme gadestrækning, såsom ved Lahnsgade 46 og 44. En indgangstrappe tættere på naboskel vil ikke medføre væsentlige indbliksgener, da der ikke vil være længerevarende ophold i forbindelse med brugen af trappen. Placering og omfanget er nødvendigt for at være adgangsgivende for enfamiliehusets hoveddør.

Naboorientering og partshøring

Forvaltningen har i forbindelse med de ansøgte dispensationer og projektet i sin helhed foretaget naboorientering og partshøring af naboerne med skel mod Lahnsgade 54, jf. planlovens § 20 og forvaltningslovens § 19. Fristen for høringssvar for hhv. partshøring var 11. november 2025 og naboorientering 28. november 2025.

Ejendomme, som er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan, skal ikke forelægges museet, da museet forventes at være blevet hørt ifm. udarbejdelse af lokalplan.

Partshøring:

Forvaltningen har i forbindelse med partshøring modtaget bemærkninger, som i det væsentligste er gengivet herunder sammen med forvaltningens vurdering.

Naboerne mod øst og vest:

- Der udtrykkes en bekymring for kommende indbliksgener i forbindelse med byggeriet i hhv. badeværelse og på en tagterrace. Det nye byggeri frygtes at føre til tab af dagslys i boligen samt i haven. Der udtrykkes i øvrigt en bekymring for indbliksgener i forbindelse med brugen af indgangsdøren.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der i området er flere ejendomme, som er placeret i en lignende afstand til skel og som ikke overholder byggerettens skrå højdegrænseplan. Der er lagt vægt på, at det ansøgte byggeri vil være indpasset i områdets karakter og bebyggelse i øvrigt.

Forvaltningen vurderer, at trappens placering nærmere skel end 2,5 meter ikke vil medføre væsentlige indbliksgener grundet det korte ophold, der vil være i forbindelse med brugen af trappen. I området er der flere ejendomme, som har placeret en trappe i en lignende afstand til skel. Der er i vurdering af trappen og placeringen heraf lagt vægt på, at trappen er indpasset i overensstemmelse med lokalplanens intention om, at proportioner på nybyggeri tilpasses omgivelserne.

- Der udtrykkes en bekymring for, at bebyggelsesprocenten i forbindelse med projektet er uhensigtsmæssigt høj.

Forvaltningens vurdering:

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er udført i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelse og derfor godt kan opfylde formålet med lokalplanen, da der bl.a. bliver etableret egen have i forbindelse med byggeriet. På baggrund af matriklens størrelse vurderes det, at bebyggelsesprocenten ikke udgør en væsentlig afvigelse i forhold til ejendommens benyttelse som enfamiliehus med de ubebyggede arealers indretning, og hvad der tilstræbes i området.

Naboen mod syd:

- Der udtrykkes en bekymring for at byggeriet vil give væsentlige indbliksgener fra franske altaner som er vendt mod syd.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i vurderingen lagt vægt på, at der i forbindelse med byggeriet ikke vil være væsentlige indbliksgener på ejendommens primære opholdsarealer, da de franske altaner er vendt mod den sydvendte nabos have.

- Der udtrykkes en bekymring for at bebyggelsesprocenten i forbindelse med projektet er uhensigtsmæssigt høj.

Forvaltningens vurdering:

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er udført i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelse og derfor godt kan opfylde det formålet med lokalplanen, da der bl.a. bliver etableret egen have i forbindelse med byggeriet. På baggrund af matriklens størrelse vurderes det, at det ikke er en væsentlig afvigelse i forhold til ejendommens benyttelse som enfamiliehus med de dertil indrettede ubebyggede arealers indretning, og hvad der tilstræbes i området.

Naboorientering:

Forvaltningen har udsendt naboorientering vedr. dispensation fra punkt 6.2 omhandlende afstand til bagskel. Byggesag har modtaget fælles bemærkninger fra alle naboer, som i det væsentligste er gengivet herunder sammen med forvaltningens vurdering.

- Der bliver stillet spørgsmål til, hvorvidt forvaltningen har vurderet korrekt i forhold til lokalplanen og de dispensationer, der skal gives i forbindelse med projektet.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte byggeri endeligt kræver de to ovennævnte dispensationer fra lokalplanen, som vedrører afstand til bagskel og biofaktor. Udsendte naboorientering vedrører blot dispensationen fra punkt 6.2 om afstand

til bagskel, da det er forvaltningens vurdering, at den øvrige dispensation er af underordnet betydning for omboende.

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation, da det ikke er muligt at bygge et enfamiliehus på grunden uden en dispensation fra denne bestemmelse. Der vurderes, at der i projektet stadig er friholdt et areal til baghave.

- I brevet stilles der i øvrigt spørgsmål til, hvorvidt lokalplanens formål er opfyldt i forbindelse med ansøgte byggeri, og om lokalplanens interesser varetages.

Forvaltningens vurdering:

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er udført i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelse og derfor godt kan opfylde formålet med lokalplanen, da der bliver etableret egen have i forbindelse med byggeriet. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen er indpasset i området og derfor opfylder lokalplanens ønske om, at nybyggeris proportioner tilpasses omgivelserne. På baggrund af matriklens størrelse vurderes det, at det ikke er en væsentlig afvigelse i forhold til ejendommens benyttelse som enfamiliehus.

Økonomi

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

Punkt 8: B-sag: Udpegning af formand for Odense Musikudvalg

20.03.00-A00-3-25

Sagsresumé

Denne sag omhandler udpegning af formand for Odense Musikudvalg.

Byrådet udpegede på det konstituerende møde den 10. december 2025 medlemmer og suppleanter til Odense Musikudvalg for perioden 2026-2029.

Jf. vedtægten for Musikudvalget skal By- og Kulturudvalget vælge formanden.

Når formanden er valgt, kan Odense Musikudvalg konstituere sig og begynde behandlingen af ansøgninger til Musikpuljen. Musikudvalgets konstituerende møde er d. 2. februar 2026. Årets første ansøgningsfrist i Musikpuljen er d. 5. januar 2025.

Sagen suppleres af et foretræde med medlemmer af Odense Musikudvalg, der er genvalgt fra den forgangne periode.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender Eva Marie Rasmussen som formand for Odense Musikudvalg.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

By- og Kulturudvalget anmodes om at vælge en formand for Odense Musikudvalg blandt de ordinære medlemmer, som byrådet har udpeget. Valget af formand gælder for hele den kommunale valgperiode.

Om Odense Musikudvalg

Byrådet etablerede den 20. januar 2010 Odense Musikudvalg med det formål at fremme musiklivet i Odense Kommune og medvirke til at samordne den musikalske virksomhed i overensstemmelse med kulturpolitikken i Odense Kommune.

Odense Musikudvalg administrerer på vegne af By- og Kulturudvalget årligt ca. 1,4 mio. kr. fra musikpuljen til koncertaktiviteter og kan i øvrigt rådgive By- og Kulturudvalget på musikområdet.

Musikudvalget holder møde ca. seks gange om året, og hvert medlem deltager desuden to-tre gange årligt i Kulturkontaktens åbne rådgivning. For dette arbejde modtager Musikudvalgets medlemmer diæter svarende til ca. 455 kr. pr. møde jf. Indenrigsministeriets gældende takst.

Jf. vedtægten har byrådet på det konstituerende møde den 10. december 2025 udpeget medlemmerne til Odense Musikudvalg på baggrund af indstillinger fra syv forskellige områder af musiklivet i Odense Kommune. By- og Kulturudvalget vælger herefter formanden blandt de udpegede ordinære medlemmer.

Byrådet har den 10. december 2025 udpeget følgende ordinære medlemmer til Odense Musikudvalg:

1. Området for jazz, blues og folk/folkemusik: Mads Haupt Clausen
2. Området for rock og popmusik: Trine Van Lyngvig

3. Området for urban og elektronisk musik: Thomas Julian Lægaard Nielsen
4. Området for klassisk musik: Eva Marie Rasmussen
5. Området for musikalsk vækstlag og talentudvikling: Maria Moni Uhre Rahbek
6. Området for publikumsrettede musikmedier og -formidlingsplatforme: Jon Albjerg Ravnholt
7. Odense Musikudvalg: Michael Joseph Magee

Følgende er udpeget af byrådet som personlige suppleanter for de respektive områder:

1. Maren Hallberg Larsen
2. William Blaase Ludvigsen
3. Menuha Karunakaran Thambirajah
4. Kasper Grøn
5. Henning Østergaard Rix
6. Ann Holzmann Høck
7. Liv Vester Larsen

I indstillingen af formand for Odense Musikudvalg lægger forvaltningen vægt på forudgående viden og erfaring med musikpuljen og musikudvalgets arbejde.

Formanden for Odense Musikudvalg udarbejder dagsorden med indstillinger til udvalgets møder og tegner udvalget over for offentligheden og Odense Kommune. Formandens stemme er afgørende i sager med stemmelighed.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Punkt 9: B-sag: Ansøgning om nedrivning af ejendommen Over Kæret 6, Odense SØ

01.02.05-G01-46-25

Sagsresumé

Denne sag omhandler ansøgning om tilladelse til nedrivning af Over Kæret 6, 5220 Odense SØ.

Ejer af Over Kæret 6 har søgt om nedrivningstilladelse til nedrivning af alle bygninger på ejendommen, en firlænget bindingsværksgård opført i 1778.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4-427 for landsbyen, Over Holluf. Ejendommen er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig i SAVE-kategori 3.

Nedrivning af den firlængede bindingsværksgård vil kræve dispensation fra lokalplan 4-427.

Ejer udtaler i sagen, at "bygningmassen er i dag i så dårlig stand og med flere tekniske problemer og energimæssige mangler. En renovering vurderes ikke realistisk, da det kræver så store ændringer, at bygningens oprindelige udtryk reelt vil forsvinde."

Forvaltningen vurderer, at betingelserne for at give dispensation er opfyldt, da det ønskede nybyggeri opføres med tilsvarende omfang og placering som den firlængede gård – og med et port- og gårdpladsmotiv, der minder om de gamle bygninger og virker åbent og imødekommende fra landsbygaden. Forvaltningen vurderer, at nybyggeriet med pudsede facader, saddeltag af røde tegl og kviste i den udnyttede tagetage er fint tilpasset den oprindelige bebyggelsesstruktur og de ældre naboejendomme omkring.

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

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Sagen sikrer en bedre og mere tidssvarende udnyttelse af ejendommen tilpasset den omkringliggende, bevaringsværdige landsby.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender den nødvendige dispensation til nedrivning af den firlængede bindingsværksgård.

Beslutning

Rådmand Lars Chr. Lilleholt (V) og udvalgsmedlemmerne Araz Khan (I), Claus Skjoldborg Larsen (A) og Niclas Turan Kandemir (A) stemmer for indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Tommy Hummelose (C), Mette Skaarup (Ø) og Katrine Wulff (F) stemmer i mod indstillingen med følgende stemmeforklaring:

"Landsbyen Over Holluf er kendetegnet ved at være en af de få tilbageværende landsbyer i Odense Kommune, der stadig bærer et oprindeligt præg. Det skyldes bl.a. de gamle landejendomme, hvor denne ejendom hører under - kategoriseret som bevaringsværdig kat. 3. At erstatte en stor firlænget bevaringsværdig bindingsværksejendom beliggende centralt i landsbyen ud mod byens gadekær med et nyt rækkehusbyggeri, vil radikalt ændre byens landsbyudtryk. Derudover bør bevarelse og renovering i et klima- og bæredygtighedsperspektiv i udgangspunktet altid prioriteres over nedrivning. Forvaltningen bør indgå dialog med ejer om et renoveringsprojekt, der bevarer landsbypræget herunder bindingsværkfacaderne."

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Tommy Hummelrose (C) ønsker herefter at gøre brug af standsningsretten og indbringer sagen for byrådet til afgørelse, jf. styrelseslovens § 23.

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen, Over Kæret 6, har søgt om tilladelse til nedrivning alle bygninger på ejendommen, en firlænget bindingsværksgård opført i 1778.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 4-427 for landsbyen, Over Holluf, hvori den er udpeget som en bevaringsværdig, karaktergivende bebyggelse langs landsbygaden.

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig i SAVE-kategori 3.

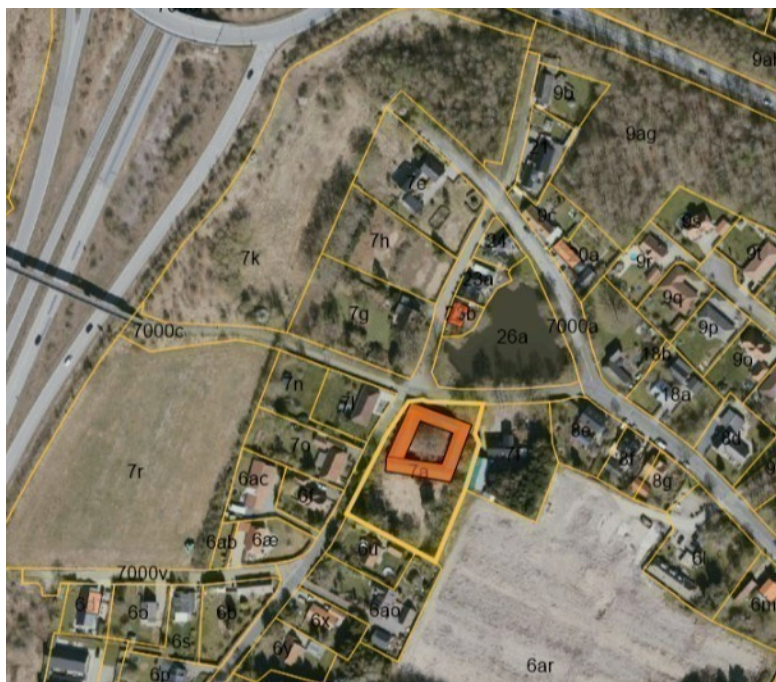
Forvaltningen har på tidligere ejers opfordring besigtiget ejendommen i februar 2023 med henblik på at udarbejde en opdateret SAVE-vurdering. Forvaltningens nye vurdering, som jf. SAVE-systemet alene skal forholde sig til bygningernes ydre og derfor ikke har indblik i boligens eller konstruktionernes tilstand, fastholder ejendommens høje bevaringsværdi.

På trods af en mindre god stand og synligt manglende vedligehold fremstår ejendommen fortsat som et velbevaret firelænget gårdanlæg, der bidrager med både arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi til området.

Kort og billeder:

Herunder ses ejendommen, Over Kæret 6, på luftfoto fra 2025. Nord er opad.

Ringvej 3 løber mod nordvest og Ørbækvej mod nord.



Herunder ses ejendommen på skråfoto fra nord mod syd.



Herunder ses fotos fra forvaltningens besigtigelse i februar 2023.





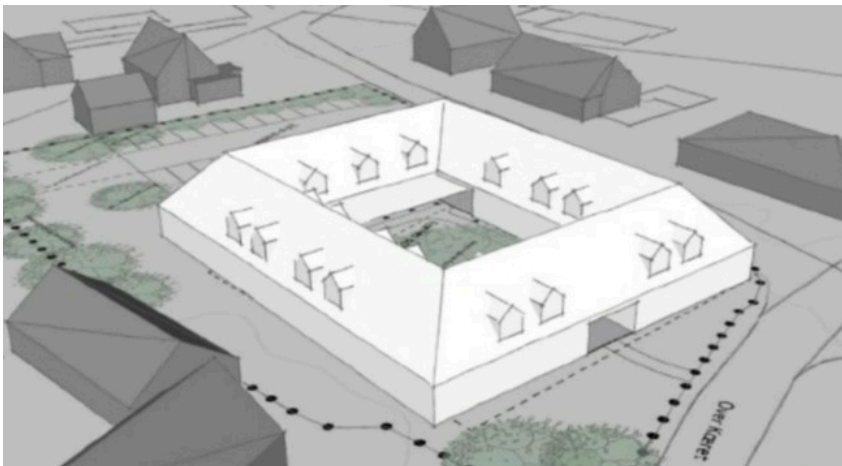
Ejer skriver om nedrivningen og det ønskede nybyggeri:

"Bygningsmassen er i dag i så dårlig stand og med flere tekniske problemer og energimæssige mangler. En renovering vurderes ikke realistisk, da det kræver så store ændringer, at bygningens oprindelige udtryk reelt vil forsvinde.

Vi ønsker i stedet at opføre et nyt og tidssvarende byggeri, som viderefører ejendommens boligformål og passer naturligt ind i området. Projektet består af 10 rækkehuse i tæt-lav bebyggelse, hvor bygningens samlede fodaftryk stort set fastholdes. Husene opføres med pudsede facader, røde vingetegl og tag med 45° hældning, så det nye byggeri får et roligt og klassisk udtryk i tråd med de omkringliggende boliger.

De grønne friarealer placeres mod sydøst, og er med til at skabe gode opholdsforhold og et grønt, fælles miljø for beboerne. På den måde bevares stedets åbne karakter, samtidig med at der tilføjes kvaliteter, som understøtter fællesskab og trivsel."

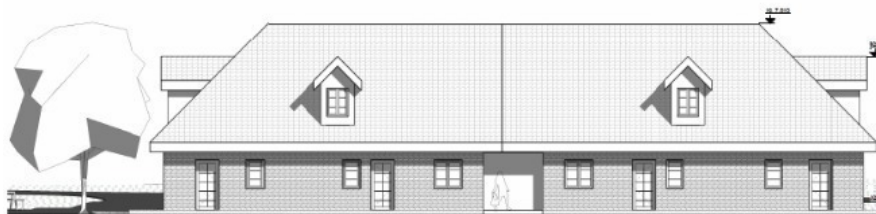
Ejer har medsendt et skitseprojekt af det ønskede nybyggeri, som dog vil kræve efterfølgende byggetilladelse. Herunder ses en visualisering, der viser nybyggeriets placering på grunden:



Herunder ses en skitse af byggeriets facade fra nord og landsbygaden:



Herunder ses byggeriets facade fra syd og de udendørs opholdsarealer i haven:



Forvaltningens bemærkninger til det ønskede nybyggeri

Der er fortsat enkelte bindingsværksbygninger i Over Holluf og få med stråtag. Forvaltningen vurderer dog, at landsbyen i dag først og fremmest består af murede huse med saddeltag såsom en nyere rækkehusbebyggelse fra 2017, der ligger 150 meter syd for ejendommen, opført i gule mursten med sort saddeltag.

Dispensationer

Ejers ønske om at nedrive den firlængede bindingsværksgård kræver dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplan 4-427:

Afsnit 5.4:

”Den eksisterende karaktergivende bebyggelse langs landsbygaden må ikke på væsentlige punkter skifte karakter. Ombygninger og nedrivninger må kun forekomme, når helhedsindtrykket bevares, og når det nedrevne erstattes med nyopførelser.”

Afsnit 5.4 er formuleret som en såkaldt kompetencenorm.

Kompetencenormer er kendetegnede ved, at de efter deres ordlyd giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret sådan, at hovedreglen er et forbud – i dette tilfælde mod ombygning og nedrivning -, men at der er mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner – i dette tilfælde nedrivning, der (1) bevarer helhedsindtrykket og (2) erstattes med nybyggeri.

Forvaltningen vurderer, at de ovennævnte betingelser for at give dispensation i denne konkrete sag er opfyldt, da det nedrevne erstattes med nybyggeri, som opføres med tilsvarende omfang og placering som den firlængede gård – og med et port- og gårdspladsmotiv, der minder om de gamle bygninger og virker åbent og imødekomende fra landsbygaden.

Forvaltningen vurderer, at gårdens bærende bevaringsværdier overordnet stadig er til stede. Besigtigelsen på stedet viste dog også, at bygningerne i en årrække ikke har været brugt, og at ejendommen fremstår generelt misligholdt. Bl.a. er bundremmen på alle bygningerne i dårlig forfatning, tavler flere steder ved at falde ud af facaderne, én længe mangler understøtning, og en anden længe har fået et nyere bliktag lagt oven på et gammelt stråtag.

Bygningerne kræver generelt istandsættelse, og forvaltningen vurderer på denne baggrund, at det er en uforholdsmæssig stor opgave at bringe den firlængede bindingsværksgård i en stand, der gør den egnet til tidssvarende brug.

Forvaltningen har modtaget ansøgning om byggetilladelse til nybyggeriet, en rækkehusbebyggelse bestående af 10 boliger omkring en gårdsplads, og vurderer, at dets omfang og placering vil være i tråd med lokalplanens bestemmelser om, at nybyggeri skal bestå af lav boligbebyggelse i maksimalt én etage med udnyttet tagetage.

Forvaltningen vurderer, at det skitserede nybyggeri med pudsede facader, saddeltag af røde tegl og kviste i den udnyttede tagetage er fint tilpasset den oprindelige bebyggelsesstruktur og de ældre naboejendomme omkring.

Der er fortsat enkelte bindingsværksbygninger i Over Holluf og få med stråtag. Forvaltningen vurderer dog, at landsbyen i dag først og fremmest består af murede huse med saddeltag såsom en nyere rækkehusbebyggelse fra 2017, der ligger 150 meter syd for ejendommen, opført i gule mursten med sort saddeltag.

Støjen fra ringvejen og Ørbækvej på kommende udendørs opholdsarealer, placeringen af en ny indkørsel og parkeringsplads mod syd samt den øgede mængde spildevand fra de nye boliger vil først blive behandlet i forbindelse med byggetilladelsen.

Øvrige forhold

Naboorientering:

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

Selektiv nedrivning:

Da ejendommen samlet har mere end 250 m² etageareal, er nedrivningen omfattet af reglerne om selektiv nedrivning. Ansøgningen om nedrivning har derfor været i høring hos Affaldsteamet i Klima- og Miljøforvaltningen, som har givet grønt lys til en nedrivningstilladelse jf. Bekendtgørelse om håndtering af affald og materialer fra bygge- og nedrivningsarbejde.

Reglerne om selektiv nedrivning stiller krav om, at byggeriets materialer adskilles og sorteres under nedtagning med henblik på at minimere værditabet og opnå maksimal udnyttelse og recirkulering af materialerne.

Økonomi

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

Punkt 10: B-sag: Forretningsorden for By- og Kulturudvalget 2026-2029

00.22.04-P24-1-25

Sagsresumé

Ifølge den kommunale styrelseslov fastsætter By- og Kulturudvalget selv sin forretningsorden.

By- og Kulturudvalget skal med denne sag godkende udvalgets forretningsorden med tilhørende bilag for den nye valgperiode.

I forhold til By- og Kulturudvalgets forretningsorden for den seneste valgperiode er der alene foretaget få sproglige justeringer samt foretaget tilpasninger, så forretningsordenen svarer til praksis i forhold til udsendelse af dagsordenen.

De enkelte ændringer er nærmere beskrevet i sagsfremstillingen.

Effekt

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

Indstilling

By- og Kulturudvalget indstiller, at udvalget godkender forretningsordenen med tilhørende bilag for By- og Kulturudvalget for valgperioden 2026-2029.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Der er i vedhæftede forslag til forretningsordenen for By- og Kulturudvalget foretaget følgende sproglige og indholdsmæssige tilpasninger i forhold til den forretningsorden, der var gældende i seneste valgperiode. De indholdsmæssige tilpasninger betyder, at den foreslåede forretningsorden svarer til gældende praksis.

- Der er foretaget en sproglig justering af § 1, stk. 3, der ikke har nogen indholdsmæssige konsekvenser.
- I § 2 er der foretaget tilpasninger, så teksten svarer til den måde, dagsordenen udsendes på: Via First Agenda og en advisering i udvalgsmedlemmernes Odense Kommune-mail.
- I § 3, stk. 4, er teksten tilpasset, så det er en tredjedel af udvalgets medlemmer, der kan bede om, at en forhandling skal afsluttes. Før stod der et bestemt antal udvalgsmedlemmer. Med ændringen er teksten ens i Økonomiudvalget og de stående udvalg, og teksten er uafhængig af, hvor mange medlemmer, der er i de enkelte udvalg.
- I § 6 er ordlyden tilpasset, så det svarer til den praksis, der er i Odense Kommune.
- I § 7 er tidspunktet for anmodning om foretræde tilføjet bestemmelsen, og der henvises til, at de nærmere retningslinjer for foretræde fastsættes i et bilag. Med ændringen tydeliggøres det, at der (som hidtil) er et bilag til forretningsordenen, og tidspunktet for anmodning om foretræde nævnes nu også direkte i forretningsordenen - og ikke kun i bilaget.

Den foreslåede forretningsorden med og uden ændringer vedhæftes som bilag.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Forretningsorden for By- og Kulturudvalget 2026-2029

Forretningsorden for By- og Kulturudvalget 2026-2029 med forslag til ændringer

Retningslinjer for foretræde for By- og Kulturudvalget 2026 - 2029

Punkt 11: B-sag: Valg af næstformand for By- og Kulturudvalget 2026-2029

00.22.04-A30-4-25

Sagsresumé

By- og Kulturudvalget skal jf. § 3, stk. 2 i udvalgets forretningsorden på første møde i udvalgets funktionsperiode ved flertalsvalg vælge en næstformand.

Næstformanden skal fungere som mødeleder, når formanden er forhindret i at deltage i et møde.

Effekt

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

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget vælger en næstformand for byrådsperioden 2026-2029.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender Niclas Turan Kandemir (A) som næstformand.

Sagsfremstilling

Der henvises til sagsresumeeet.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Punkt 12: D-sag: Fastlæggelse af By- og Kulturudvalgets møder 2026

00.22.04-P35-39-25

Sagsresumé

By- og Kulturudvalget godkendte den 13. august 2025 udvalgets mødeplan for 2026.

Møderne afholdes på følgende onsdage i 2026. Møderne starter kl. 8.30, og forventes at slutte senest kl. 14.30.

Den 21. januar 2026

Den 4. februar 2026

Vinterferie

Den 25. februar 2026

Den 18. marts 2026

Påske

Den 15. april 2026

Den 29. april 2026

Den 20. maj 2026

Den 3. juni 2026

Den 17. juni 2026

Sommerferie

Den 12. august 2026

Den 26. august 2026

Den 23. september 2026

Den 7. oktober 2026

Efterårsferie

Den 28. oktober 2026

Den 11. november 2026

Den 25. november 2026

Den 9. december 2026

For at skabe det bedste overblik er der til sagen vedhæftet en kalender for 2026, der ud over ovenstående udvalgmøder indeholder de vedtagne datoer for byrådsmøder, økonomiudvalgmøder, øvrige udvalgmøder, byrådets kvartalsmøder, strategiske dage for Økonomiudvalget mv.

Indstilling

Sagen fremsendes til orientering.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Mødekalender 2. halvår 2026

Mødekalender 1. halvår 2026

Punkt 13: D-sag: Odense Musikudvalgs foretræde for By- og Kulturudvalget

20.03.00-A00-2-25

Sagsresumé

Odense Musikudvalg ønsker med dette foretræde at introducere By- og Kulturudvalget om musikudvalgets rolle og opgave i Odense Kommune og orientere om de væsentligste hovedpunkter for den forgange valgperiode (2021-2025).

Derudover vil musikudvalget orientere By- og Kulturudvalget om en række perspektiver for Odenses musikliv fremadrettet.

Ved foretrædet deltager 2 ud af musikudvalgets 7 medlemmer: Eva Rasmussen og Trine Lyngvig, som begge var en del af det afgående musikudvalg, og er blevet genudpeget til det nye musikudvalg.

Odense Musikudvalg er udpeget af Byrådet for perioden 2026-2029 på baggrund af indstillinger fra en bred kreds af aktører i Odenses musikliv. Over 300 foreninger, organisationer og arrangører har fået mulighed for at udpege kandidater, og i alt har 553 personer fra musiklivet deltaget aktivt i udpegnings- og indstillingsprocessen.

Indstilling

Sagen fremsendes til orientering.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 14: D-sag: Aktuelle sager

00.22.04-P35-1-26

SagsresumÃ©

Orientering om aktuelle sager.Â

Indstilling

Sagen fremsendes til orientering.Â

Beslutning

Orientering givet.Â

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.Â