

REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 04-10-2023

Mødedato Onsdag d. 04. oktober 2023 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Velfærdens Fundament - Lokal aftale for Bymidten & Vesterbro..... | 4 |
| Omdannelse af forpagtningsbolig til ungeboliger..... | 10 |
| Fortsat kloakering af kolonihaver for resterende anlægsmidler fra afsluttede kloakeringsprojekter i l | 13 |
| Prisfastsættelse af bolig- og erhvervsjord for 2024..... | 17 |
| Omprioritering af midler til anlægsprojektet "Grejbanken"..... | 22 |
| Omprioritering til Signalanlæg Lavsensvænget..... | 26 |
| Boliger i Skt. Klemens. Kommuneplantillæg nr. 38 og lokalplan nr. 5-1064 med sammenfattende re | 29 |
| Lukket: Skt. Klemens, nyt boligområde. Køb og projektering..... | 37 |
| B-sag: Foreløbigt tilsagn, Markhaven 110, 5320 Agedrup..... | 38 |
| B-sag: Boliger og erhverv - Banebyen. Igangsætning af planlægning..... | 42 |
| Lukket: C-sag: Drøftelse af konstruktion og finansiering på kort og lang sigt..... | 54 |
| Lukket: D-sag: Status på undersøgelse..... | 55 |
| D-sag: Byrums- og Bylivsanalyse for Fremtidens Bymidte - status..... | 56 |
| D-sag. Afrapportering af Detailhandels- og serviceerhvervsanalyse 2023..... | 57 |
| D-sag: Kulturpuljen - administrative afgørelser..... | 59 |
| D-sag: Gartnerbyen - ændret anvendelse i stueetagen..... | 66 |
| D-sag: Aktuelle sager..... | 69 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-14-23

Resume

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets møde den 4. oktober 2023.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen og tillægsdagsordenen.

Udvalget godkender at sag nr. 11 Boliger og erhverv - Banebyen tages af dagsordenen efter anmodning fra bygherren.

Punkt 2: Velfærdens Fundament - Lokal aftale for Bymidten & Vesterbro

00.16.00-P27-67-22

Resume

Med denne sag skal byrådet vedtage en lokal velfærdsaftale for Bymidten & Vesterbro.

Aftalen er blevet til gennem markant borgerinddragelse og dialog mellem Odense Kommune og partnerskabet for Bymidten & Vesterbro.

Den 3. marts 2021 besluttede byrådet fordelingen af de 625,0 mio. kr. til Velfærdens Fundament – Skoler og lokale velfærdsaftaler. Fordelingen til Bymidten & Vesterbro og Vestre Skole er følgende:

- Modernisering: 8,1 mio. kr.
- Vedligehold: 4,9 mio. kr.
- Lokal aftale: 8,8 mio. kr.

Aftalen giver penge til en række moderniseringer på Vestre Skole, blandt andet modernisering af flere faglokaler, etablering af flere forberedelsesrum og elevkuper, renovering af toiletter og flere grupperum.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Den lokale velfærdsaftale for Bymidten & Vesterbro vil give bydelen et løft og danne ramme for et velfungerende, udviklende og aktivt skole- og fritidsliv med udgangspunkt i borgernes konkrete forslag og idéer.

INDSTILLING

Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Børn- og Ungeforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender:

1. Lokal velfærdsaftale for Bymidten & Vesterbro (Vestre Skole), jf. bilag.
2. Der oprettes og frigives en anlægsbevilling "Velfærdens Fundament – Skoler og Lokale aftaler – Bymidten & Vesterbro (Vestre Skole)" på 16,9 mio. kr. fordelt med 0,3 mio. kr. i 2023, 3,4 mio. kr. i 2024 og 13,2 mio. kr. i 2025 under By- og Kulturudvalget. Bevillingen finansieres af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

Beslutning

Børn- og Ungeudvalgets møde den 3. oktober 2023:

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen med den bemærkning, at Cityforeningens forslag om opsætning af lyskunst i byens gader ikke skal belaste udvalgets ramme til afledt drift.

Udvalgsmedlem Claus Skjoldborg Larsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlem Araz Khan 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.

Den 3. marts 2021 besluttede byrådet rækkefølgen på skoler/lokalområder og fordelingen af midler under sporet "Skoler og lokale aftaler", hvor der i alt er afsat 625,0 mio. kr.

Pengene skal bruges til at sætte fokus på lokalområderne og en fremtid, hvor folkeskolen udvikler sig som omdrejningspunkt for fællesskab, aktiviteter og kendskab til hinanden. I den forbindelse skal Odense Kommune rundt til alle lokalområder i kommunen og føre en demokratisk samtale, så borgere og lokale interessenter får mulighed for at komme med deres input til ønsker og behov i deres område.

Den lokale velfærdsaftale for Bymidten & Vesterbro er den sjette af i alt elleve lokale velfærdsaftaler, der påbegyndes i 2023.

Inddragelse af lokalområdet

Den 31. maj 2023 blev der afholdt et online borgermøde for alle borgere i Bymidten & Vesterbro. Til mødet var det i workshops muligt at komme med forslag og idéer til at styrke Bymidten & Vesterbro som lokalområde. Der var over 100 tilmeldte borgere til mødet. Endvidere har det også været muligt at bidrage med input og forslag digitalt i et spørgeskema i perioden fra den 17. april til og med den 9. maj 2023. 17 % af borgerne i Bymidten & Vesterbro har bidraget til aftalen via besvarelse af spørgeskemaet.

For at sikre at de unge i lokalområdet, som repræsenterer halvdelen af lokalområdets beboere, var tilstrækkeligt repræsenteret, har de været inviteret til forskellige social dining events med en dertilhørende workshop. Et af disse arrangementer blev afholdt i samarbejde med foreningen SIND, som hjalp med at facilitere en dialog med unge med sindslidelser. Dertil blev der også ringet til over 1.000 unge i lokalområdet for at sikre repræsentativitet for aldersgruppen.

Endvidere blev der afholdt et møde i Kirkens Korshærs varrestue, hvor socialt udsatte fik mulighed for at dele deres drømme, ønsker og tanker til Bymidten & Vesterbro. Endelig blev der afholdt et fysisk borgermøde på Vestre Skole, omkring hvordan skolen også kan bruges som et lokalt kulturcenter.

Partnerskabet for Bymidten & Vesterbro, som består af repræsentanter for skolen, foreninger og bestyrelser i lokalområdet, har været lokalområdets talerør i processen for indgåelse af aftalen. Partnerskabet har drøftet en opsamling på de mange input og har indgået i dialog med Odense Kommune om prioritering af forslagene i den konkrete aftale.

Den lokale velfærdsaftale

Dataindsamlingen viser, at borgernes drømme og idéer overordnet har fokus på 3 temaer:

- De æstetiske rammer og den dejlige natur
- Kreativitet, leg og bevægelse
- Trafikale forhold og tryghed

Aftalen mellem partnerskabet for Bymidten & Vesterbro og Odense Byråd indeholder nedenstående konkrete initiativer, der alle bidrager til at opfylde de lokale interessenters og borgernes drømme om et endnu bedre Bymidten & Vesterbro.

Modernisering af Vestre Skole

- Ny indretning og renovering af østbygningens kælder og faglokaler
- Etablering af keramikovn til håndværk og design og billedkunst
- Nytænkning af 2. sal i vestbygningen
- Etablering af flere forberedelsesrum og elevkupéer
- Opgradering af toiletter og omklædningsrum
- Renovering af tagterrassen
- Modernisering af faglokaler og etablering af grupperum

Initiativer i lokalområdet

Nytænkning af Huset til brug af skolen og lokalområdet

I forbindelse med den politiske ambition om at åbne skolerne mere op, brætspilsklubbens succes på Vestre Skole, Vestre Skoles egen ambition samt borgernes ønske om at skolen bliver et lokalt kulturcenter, vil Huset, et annekset ved Vestre Skole, blive moderniseret til brug både i og udenfor skoletid.

Etablering af amfi-område

På skolens udeområder etableres der et amfi-område med et sejl, der kan give skygge og ly for regn. Amfi-området vil kunne bruges til udendørs fremlæggelser, musikalske optrædener, teater mv.

Offentlige toiletter i Munke Mose

Der opsættes en permanent toiletbygning i Munke Mose til blandt andet alle gæsterne om sommeren og alle dem, som bruger området til at gå ture i. Bygningen laves med respekt for resten af området, og det sikres, at den passer ind i omgivelserne.

Mere kunst i bybilledet

Borgerne har mange gode idéer til, hvordan man kan skabe mere kunst i bybilledet. For eksempel ved at lave flere gavlmalier, streetart ved fx Dronningens Park, at gøre Eventyrhaven mere eventyrlig med kunstværker, kunst som børn kan lege på, springvand eller grøn kunst i forbindelse med Bystrategi 2023.

Tilskud til Cityforeningen til lyskunst

Der gives et tilskud til Cityforeningen til opsætning af lyskunst i byens gader. Lyskunsten vil forskønne byens gader og samtidig kunne hjælpe med at skabe tryggere rammer i de sene timer.

Mere grønt i bybilledet

Der afsættes midler til at begrønne bybilledet, specielt med fokus på Vesterbro.

Nytænkning af og opgradering af legegaden ved Vestre Skole til en "living street"

Hele legegaden nytænkes. De gamle buslommer fjernes, så legegaden får bedre sammenhæng, og der vil blive indtænkt tiltag, som skal gøre legegaden unik, da den allerede er den eneste af sin slags i Odense Kommune. Legegaden vil spille ind i den grønne mobilitetsplan omkring shared spaces og living streets. I tiltaget undersøges muligheden for at etablere en basketballbane på legegaden for at skabe endnu bedre forhold for basketball og bevægelse i lokalområdet.

Opgradering af Dronningens Park inklusive legeplads på Vesterbro

Den eksisterende plads og legeplads på Vesterbro renoveres og opgraderes, så der er endnu bedre mulighed for leg og sjov for børnefamilier og andre borgere i området. Derudover renoveres den eksisterende basketballbane.

Udvikling af pladsen, hvor der er minigolf, på Vesterbro

Der afsættes midler til at udvikle pladsen på Vesterbro med minigolf, for eksempelvis med opsætning af bord- og bænkesæt på pladsen, og bedre skiltning til området, så det er nemmere at opdage mulighederne i ens eget lokalområde. Midlerne kan også bruges til løft af det æstetiske i området.

Renovering og modernisering af basketballbanen og pladsen ved Nonnebakken

Den eksisterende basketballbane på Nonnebakken renoveres og moderniseres, så den fortsat er til glæde for de mange daglige brugere. Det kunne for eksempel være nye kurve, ny løsning til banens bander, nye fodboldmål, renovering af belægning og siddemiljøer ved banen.

Opgradering af legepladsen ved Thorsgade

Den eksisterende legeplads på Thorsgade opgraderes, så den i højere grad efterkommer de behov, som lokalområdet efterspørger.

Opgradering af eksisterende legepladser med handicapvenlighed

Der afsættes et beløb til at sikre, at de eksisterende legepladser gøres mere handicapvenlige. Tiltaget omhandler opgraderingen af eksisterende legepladser ved Thorsgade og Dronningens Park.

Tilskud til paraplyforeningen på Vestre Skole

I forbindelse med den politiske ambition om at åbne skolerne mere op, brætspilsklubbens succes på Vestre Skole, Vestre Skoles egen ambition samt borgernes ønske om at skolen bliver et kulturcenter, ydes der tilskud til opstart af en paraplyforening "Kulturcenter Vesterbro".

Vedligeholdelsesprojekter

På Vestre Skole vil der blive udført følgende vedligeholdelsesopgaver:

- Opsætning af klimaskærm
- Forbedring af indeklima
- Indvendigt og udvendigt vedligehold

Vedligeholdelsesprojekterne er baseret på By- og Kulturforvaltningens faglige skøn – den såkaldte "ingeniørliste" - og har således ikke været et anliggende for partnerskabet.

Lokalrådets engagement

Der har undervejs i forløbet været stort engagement fra Vestre Skole, borgere og foreninger, og aftalen sigter derfor også imod at koble investeringerne i aftalen til at fastholde og styrke det engagement.

Partnerskabet og lokalrådet forpligter sig i forbindelse med aftalen til:

- At udforme det nye "Huset" ved Vestre Skole, så det skaber gode rammer for både skole og lokalområde.
- At være med til at bestemme udformningen og placeringen af kunsten, som skal forskønne byens gader.
- At udforme den nye "living street" på legegaden ved Vestre Skole.
- At skabe et dejligt og trygt byrum ved Dronningens Park.

Den fulde velfærdsaftale for Bymidten & Vesterbro og en opsamling på borgerinddragelsen er vedlagt som bilag.

Økonomi

Med denne sag og indgåelse af den lokale velfærdsaftale frigives de afsatte midler fra bevillingen under Økonomiudvalget til By- og Kulturudvalget.

Vedligeholdelsesmidlerne til skolen på 4,9 mio. kr. er allerede frigivet af byrådet den 1. februar 2023. Med denne sag frigives de resterende 16,9 mio. kr. fra den oprindelige fordeling, så der i alt er givet 21,8 mio. kr. til Bymidten & Vesterbro og Vestre Skole.

| | Udvalg | Styringsområde | 2023 | 2024 | 2025 | I alt |
|---|--------|----------------|----------|------------|-------------|-------------|
| Velfærdens Fundament, finansiering af bevilling | ØKU | Anlæg | -300.000 | -3.400.000 | -13.200.000 | -16.900.000 |
| Ny bevilling: VF – Skoler og lokale aftaler – Bymidten & Vesterbro (Vestre Skole) | BKU | Anlæg | 300.000 | 3.400.000 | 13.200.000 | 16.900.000 |
| I alt | | | 0 | 0 | 0 | 0 |

Afledt drift af aftalen udgør 696.500 kr. årligt, som finansieres af den afsatte ramme til afledt drift af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

Denne sag har ingen konsekvenser for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Data opsamlingsrapport for Bymidten & Vesterbro -

Lokal velfærdsaftale for Bymidten & Vesterbro (Vestre Skole) -

Punkt 3: Omdannelse af forpagtningsbolig til ungeboliger

00.30.08-A00-2-22

Resume

Denne sag handler om oprettelse af anlægsbevilling til omdannelse af en forpagtningsbolig i Ørbækhaven. Forpagtningsboligen, som er et rækkehus på 92 m² med 4 værelser, skal fremadrettet huse unge i alderen 15-22 år med støtte som alternativ til anbringelse. Forpagtningsboligen vil efter ombygningen rumme tre unge.

Det nye sociale tilbud understøtter indsatsen vedrørende leverandørstrategien (Budget 2021) på det specialiserede socialområde, da nogle sager hjemtages fra anbringelse ved eksterne leverandører/andre kommuner.

Omdannelsen af forpagtningsboligen er derudover i tråd med den politisk besluttede Ungestrategi "For unge der har brug for ekstra støtte", og herunder indsatsen "Nye former for støttende botilbud" (2021).

Ledigblevne forpagtningsboliger afhændes i princippet til markedspris, da provenuet dækker et årligt indtægtskrav på 11 mio. kr. på de konjunkturfølsomme anlægsområder.

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen ønsker i samarbejde med By- og Kulturforvaltningen at anvende forpagtningsboligen som alternativ til anbringelse.

Forpagtningsboligen købes fri for 1,4 mio. kr. til dækning af indtægtskravet på de konjunkturfølsomme anlægsområder, og driften nulstilles på samme vis som ved almindeligt salg. Boligen ombygges for 0,4 mio. kr., og der tilføres afledt drift til den nye aktivitet.

Effekt

Flere børn og unge bliver klar til fremtiden

Omdannelsen af forpagtningsboligen til et socialt tilbud vil påvirke Odensemålet "Flere børn og unge bliver klar til fremtiden", da nogle unge i højere grad trives i egen bolig med støtte fra kommunen frem for at være anbragt.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen og Beskæftigelses- og Socialforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender:

1. Der flyttes 1,8 mio. kr. fra Beskæftigelses- og Socialudvalget til ny anlægsbevilling under By- og Kulturvalget "Omdannelse af forpagtningsbolig til ungeboliger" i 2023. Midlerne frigives og stilles til rådighed for By- og Kulturudvalget i 2023.
2. Der flyttes 77.000 kr. fra 2024 og frem fra Beskæftigelses- og Socialudvalget til By- og Kulturudvalget, til finansiering af afledt drift.

Beslutning

Beskæftigelses- og Socialudvalgets møde den 3. oktober 2023:

Beskæftigelses- og Socialudvalget anbefaler indstillingen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Claus Skjoldborg Larsen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen ønsker i samarbejde med By- og Kulturforvaltningen at anvende forpagtningsboligen på Ørbækvej som alternativ til anbringelse. Boligen, som er et rækkehus på 92 m² med 4 værelser, skal huse unge i alderen 15-22 år, da nogle unge reagerer negativt på at være anbragt i takt med at de bliver ældre. Derfor kan ophold i egen bolig med støtte fra kommunen tjene som en god og nænsom overgang til voksenlivet.

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen hjemtager kun borgere i sager, hvor det vurderes at være både fagligt og personligt til gavn for den unge.

Det nye sociale tilbud er derudover i tråd med den politisk besluttede ungestrategi ”For unge der har brug for ekstra støtte” og herunder indsatsen ”Nye former for støttende botilbud”.

Nogle unge er anbragt med efterværn, hvorfor anbringelsen gælder frem til det 23. år. Omdannelse af forpagtningsbolig til et socialt tilbud kan derfor bidrage positivt, til at indfri effektiviseringskravet vedrørende senanbragte unge, der er vedtaget af byrådet i forbindelse med genopretningen af økonomien på det specialiserede socialområde (Budget 2021).

Det nye sociale tilbud understøtter også indsatsen vedrørende leverandørstrategien (Budget 2021) på det specialiserede socialområde, da nogle sager hjemtages fra anbringelse ved eksterne leverandører/andre kommuner.

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen har siden efteråret 2022 hjemtaget unge fra anbringelse til egen bolig med støtte, på en anden matrikel. Erfaringerne herfra er positive, hvorfor forvaltningen ønsker at udvide indsatsen ved at øge antallet af boliger til sociale tilbud, som erstatning til anbringelse ved omdannelse af forpagtningsboligen i Ørbækhaven, til sociale tilbud.

Økonomi

Sagen betyder, at der flyttes midler fra Beskæftigelses- og Socialudvalgets serviceramme til ny anlægsbevilling og afledt drift under By- og Kulturudvalget.

| Beskrivelse | Styringsområde | Udvalg | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 og frem |
|---|----------------|--------|------------|----------|----------|--------------|
| <i>kr. i 2023-pl</i> | | | | | | |
| Serviceramme Beskæftigelses- og Socialudvalgets | Drift | BSU | -1.805.000 | 0 | 0 | 0 |
| Omdannelse af forpagtningsbolig til ungeboliger | Anlæg | BKU | 355.000 | 0 | 0 | 0 |
| Intern salg/ Frikøb af forpagtningsbolig | Anlæg | BKU | 1.450.000 | 0 | 0 | 0 |
| Finansiering af afledt drift | Drift | BSU | 0 | -77.000 | -77.000 | -77.000 |
| Afledt drift | Drift | BKU | 0 | 77.000 | 77.000 | 77.000 |
| I alt | | | 0 | 0 | 0 | 0 |

Note: Afledt drift er beregnet med overtagelse fra 2024.

Nulstilling af afledt drift ved køb og salg af bygninger foretages ved effekt- og økonomiopfølgning for 2. halvår 2023.

Punkt 4: Fortsat kloakering af kolonihaver for resterende anlægsmidler fra afsluttede kloakeringsprojekter i kolonihaver

01.12.00-G01-1-23

Resume

Denne sag handler om at frigive en ny anlægsbevilling på 24,0 mio. kr. finansieret af de resterende anlægsmidler på bevillingerne til kloakering.

Byrådet har den 25. januar 2017 udpeget seks kolonihaveforeninger til mulig fremtidig kloakering. De blev udpeget på grund af deres beliggenhed, hvor der er risiko for, at den nuværende utilstrækkelige håndtering af spildevandet kan forurene vandmiljø samt natur- og drikkevandsinteresser.

Tre af de seks kolonihaveforeninger er nu blevet kloakeret, og disse anlægsprojekter har vist sig at være væsentlig billigere, end der er afsat midler til, hvorfor det vil være muligt at fortsætte kloakeringen i endnu en haveforening.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

Flere af Odense Kommunes kolonihaveforeninger er beliggende i nærheden af drikkevands- og naturmæssige interesser. Det er derfor vigtigt, at spildevandet fra kolonihaverne håndteres forsvarligt af hensyn til det omkringliggende miljø. Kloakering er en fremtidssikker løsning for spildevandsafledning i kolonihaveforeninger.

INDSTILLING

Klima- og Miljøforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender oprettelse og frigivelse af anlægsbevilling til "Kloakering af kolonihaver etape 3" på 24,0 mio. kr., som fordeles med 1,0 mio. kr. i 2023, 21,0 mio. kr. i 2024 og 2,0 mio. kr. i 2025. Bevillingen stilles til rådighed for By- og Kulturforvaltningen. Bevillingen finansieres af de resterende anlægsmidler på bevillingerne til kloakering af kolonihaver under Klima- og Miljøudvalget.

Beslutning

Klima- og Miljøudvalgets møde den 3. oktober 2023:

Klima- og Miljøudvalget anbefaler indstillingen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Siden den 25. januar 2017, hvor Odense Byråd besluttede at igangsætte kloakering af en række kolonihaver, er tre haveforeninger blevet kloakeret. Det drejer sig om:

- H/F Rosenbækken - 275 havelodder.
- H/F Roerskov - 94 havelodder.
- H/F Enghaven - 351 havelodder.

Projektets formål var at sikre en lovlig og ansvarlig håndtering af spildevandet i Odense Kommunes kolonihaver. De tre første kolonihaveforeninger er fx beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Anlægsprojekterne for etape 1 og etape 2 er gennemført, og der mangler alene 1-års- og 5-årsgennemgang samt plantning af hæk, der er fjernet eller gået til i forbindelse med anlægsarbejdet. Spildevandsmyndigheden forventer, at det administrative arbejde vedrørende tilslutning af de enkelte kolonihavehuse til kloakken er færdigt ved årets udgang.

Der er oprindeligt udpeget seks kolonihaveforeninger, hvor det af hensyn til vandmiljø, natur og drikkevandsinteresser er hensigtsmæssigt at kloakere. De tre sidste er:

- H/F Søndergårdshaver – 351 havelodder
- H/F Martins Minde – 275 havelodder
- H/F Biskorup – 94 havelodder

Da de første tre haveforeninger har kostet væsentlig mindre end der var budgetteret, er det muligt at fortsætte kloakeringen for de resterende anlægsmidler.

Det forventes ikke, at de resterende midler vil kunne dække omkostningerne til kloakeringen af alle tre haveforeninger. Et overslag baseret på kloakering af de tre første haveforeninger viser, at der forventeligt kan kloakeres ca. 300 havelodder for de resterende anlægsmidler.

Kloakering af H/F Søndergårds Haver

Da H/F Søndergårds Haver ligger direkte ned til Odense Å, er det af miljøhensyn denne haveforening, der prioriteres som den næste til kloakering. Desuden vil det geografisk være mest hensigtsmæssigt at H/F Martins Minde og H/F Biskorup kloakeres som ét samlet anlægsprojekt, da de støder op til hinanden. Det er forvaltningens forventning, at omkostningerne til eksempelvis byggepladsudgifter kan begrænses, ved samtænkning af de to haveforeninger.

Det forventes, at H/F Martins Minde og H/F Biskorup kan tilsluttes det eksisterende kloaknet i samme tilslutningspunkt, og det kan derfor under alle omstændigheder være nødvendigt at regne på spildevandsmængder fra begge foreninger.

Ved udmøntning af de resterende anlægsmidler til kloakering af H/F Søndergårds Haver igangsættes en detailprojektering til præcisering af, hvor mange havelodder i det specifikke geografiske område, der kan kloakeres for de 24,0 mio. kr. De udestående havelodder, som ikke omfattes af kloakeringen, skal have individuelle spildevandsløsninger som samletanke, ligesom det er tilfældet i dag. I forbindelse med detailprojekteringen undersøges hvilke havelodder, som ud fra et logistisk hensyn bør kloakeres først.

Udestående havelodder, som ikke kloakeres, stilles ikke ringere, end de er i dag. Hvis disse haveejere ønsker at aflede spildevand fra deres havelod, skal de via autoriseret kloakmester ansøge om etablering af en samletank. Det er samme procedure som i de øvrige kolonihaveforeninger, der er udpeget til kloakering af Odense Kommune. De udestående havelodder omfattes ikke af den havelejestigning, som de kloakerede havelodder får.

Kloakering af haveforeningerne anses som en fremtidssikret spildevandsløsning fremfor individuelle tiltag.

Kontraktforhold for H/F Søndergårds haver

H/F Søndergårds Haver er beliggende på jord, der er ejet af Odense Kommune. Odense Kommune skal som grundejer forestå etableringen af kloakledninger internt i haveforeningen. Derefter skal de enkelte haveejere, som ejere af kolonihavehusene, selv betale for tilslutningen af afløb til kloaksystemet.

Indenfor den nuværende lejekontrakt kan Odense Kommune som grundejer ikke pålægge de pågældende kolonihaveforeninger at forestå kloakeringen. Hvis det ønskes at pålægge kolonihaveforeningen de samlede anlægsudgifter her og nu, vil det kræve et tillæg til lejekontrakten. Det forventes ikke, at kolonihaveforeningen ønsker at skrive under på et sådan tillæg. Desuden vil dette være en anderledes fremgangsmåde end for de første tre foreninger.

Til gengæld kan etablering af kloak i en kolonihaveforening anses som en forbedring af lejemålet, og Odense Kommune har som grundejer derfor mulighed for at hæve jordlejen efterfølgende og dermed få udgifterne til kloakeringen tilbagebetalt via lejeforhøjelser. Som beskrevet i sagsfremstilling til By- og Kulturudvalget den 19. februar 2020, vil der blive tale om en varig lejestigning, da kloakeringen anses som en væsentlig forbedring af området set i sammenligning med de kolonihaveforeninger, der ikke kloakeres. Det er forvaltningens forventning, at bevillingen er tilbagebetalt efter ca. 30 år, hvorefter projektet vil give overskud.

Økonomi

Der blev oprindeligt afsat 56,0 mio. kr. til kloakeringen af de tre første haveforeninger. Det har vist sig, at projekterne blev væsentligt billigere end forventet, og der er dermed 24,0 mio. kr. tilbage.

På baggrund af erfaring fra etablering af etape 1 og 2 forventes en udgift på ca. 80.000 kr. pr. havelod.

| | Styringsområde | Udvalg | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
|---|----------------|--------|------------|-------------|-------------|--------------------|
| Ny bevilling: Kloakering etape 3 i haveforeningen Søndergårds haver | Anlæg | BKU | 1.000.000 | 21.000.000 | 2.000.000 | 24.000.000 |
| Restmidler fra Kloakering i kolonihaver etape 1 | Anlæg | KMU | -4.000.000 | -2.000.000 | -13.000.000 | -19.000.000 |
| Restmidler fra Kloakering i kolonihaver etape 2 | Anlæg | KMU | -5.000.000 | 0 | 0 | -5.000.000 |
| Midlertidig kassepåvirkning (periodisering) | Finansposter | Intet | 8.000.000 | -19.000.000 | 11.000.000 | 0 |
| I alt | | | 0 | 0 | 0 | 0 |

Billede: Oversigt over anlægsbevilling til kloakering af kolonihaver.

Den samlede finansiering af kloakering af kolonihaverne er sket ved lånoptag, derfor vil der være negativ afledt drift i forbindelse med, at haveforeningerne skal afdrage på lånet. For de to afsluttede etaper gælder, at de enkelte haveforeninger nu skal begynde at afdrage på lånet, hvilket vil indgå i Økonomi- og effekttopfølgningen for 2. halvår 2023.

Hertil er det kolonihaveforeningen, som er ansvarlig for den daglige drift.

Punkt 5: Prisfastsættelse af bolig- og erhvervsjord for 2024

13.06.00-P19-22-23

Resume

By- og Kulturforvaltningen fremlægger i lighed med tidligere år forslag til salgspriser for bolig- og erhvervsjord gældende for 2024.

Samtidig informeres om status på byggemodnede salgsklare arealer.

Effekt

En storby i vækst

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

INDSTILLING

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

1. Salgspriser på bolig- og erhvervsjord gældende for 2024 fastsættes som foreslået i sagsfremstillingen.
2. Parcelhusgrundene udbydes til salg med vilkår om maks. en grund pr. køber ved det offentlige udbud.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Boligjord

Odense Kommune har salgsklare parcelhusgrunde i Bellinge, Markhaven og Sandhusvænget.

Herudover er der salgsklare storparceller i Bellinge.

Bellinge

Odense Kommune godkendte den 18. januar 2023 byggemodning af Bellinge Fælled etape 4, herunder byggemodning af 83 parcelhusgrunde og 6 storparceller.

Byggemodningen igangsættes september 2023 og forventes færdig i 2025.



Storparceller i Bellinge

Storparcellerne B5 og B6 foreslås fastsat til 750 kr. pr. m²

Storparcellerne B8 og B9 anbefales udbudt til salg med særlige klimakrav. Det primære formål er et forsøg på sikre en reduktion i CO₂ udledningen i forbindelse med byggeriet. Der vil blive forelagt særskilt sag herom.

I lokalplanen for Bellinge Fælled etape 4, er der udlagt et areal til daginstitution eller tæt-lav boligbyggeri.

Hvis Børn- og Ungeforvaltningen vurderer, at der ikke er behov for en daginstitution, vil grunden blive udbudt til salg som storparcel til opførelse af tæt-lav boligbyggeri, med en mindstepris på 750 kr. pr. m²

Parcelhusgrunde i Bellinge

De første 28 parcelhusgrunde blev udbudt til salg den 30. juni 2023 med overtagelse den 1. marts 2024. Tilbudsfristen var den 1. september 2023. Der er den 7. september 2023 solgt 21 af de 28 grunde.

Mindstepriser for de 28 parcelhusgrunde og servicearealet til dagligvarebutik blev godkendt den 13. januar 2023.

De resterende 55 parcelhusgrunde udbydes løbende til salg i 2023/2024.

De 55 parcelhusgrunde foreslås prisfastsat til mindstepriser på mellem 0,95 mio. kr. til 1,80 mio. kr. inkl. moms.

Grundstørrelserne varierer fra ca. 700 til ca. 1.442 m².

Markhaven

Odense Kommune har byggemodnet 102 parcelhusgrunde i Markhaven. Der er aktuelt solgt 38.

Der er således 64 parcelhusgrunde til salg i Markhaven.

Da salg/udbygning af området tager længere tid end ventet, er der iværksat tiltag med henblik på at få området "forskønnet". Der sås græs og plantes hæk rundt om de salgbare parcelhusgrunde. Dels af hensyn til områdets beboere, dels som salg fremstød.

Salgsprisen anbefales for nuværende fastholdt.

Sandhusvænget 7

Odense Kommune har tilbagekøbt parcelhusgrunden Sandhusvænget 7, da grunden ikke blev bebygget som aftalt. Der var forinden meddelt flere fristforlængelser.

Sandhusvænget foreslås udbudt uden mindstepris.

Erhvervsjord

Der er den 1. august solgt ca. 2,5 ha erhvervsjord. Arealerne er primært solgt i Tietgenbyen. Den samlede salgbare byggemodnede beholdning af erhvervsjord er på ca. 20 ha.

| Område | Byggemodnet beholdning | Mindstepris pr. m ² grundareal (ekskl. moms) |
|---------------------------|------------------------|---|
| Odense Syd – Teknikvej | Ca. 1,0 ha. | 150 kr. |
| Seden Nord | Ca. 1,7 ha. | 150 kr. |
| Energivej | Ca. 4,2 ha. | 180 - 190 kr. |
| Tietgenbyen Nord, etape 1 | Ca. 13 ha. | 200-320 kr. |

Der er indgået betinget købsaftale for de resterende kommunale erhvervsarealer i Tietgenbyen. I alt ca. 83 ha.

Der arbejdes med planlægning for et nyt kommunalt erhvervsområde ved Hvilehøjvej. Arealet vil omfatte ca. 32 ha.

Herudover arbejdes der for at lokalisere mulighed for yderligere erhvervsjord. Status herfor vil fremgå i forbindelse med arbejdet med kommuneplanrevisionen. Priserne på erhvervsjord foreslås fastsat uændret.

Serviceareal

Arealer, der eksempelvis kan anvendes til institutioner og/eller dagligvarebutikker/liberalt erhverv.

Nedenstående grunde er salgsklare og byggemodnede, samt allerede prisfastsat i forbindelse med prisfastsættelsessag for 2023.

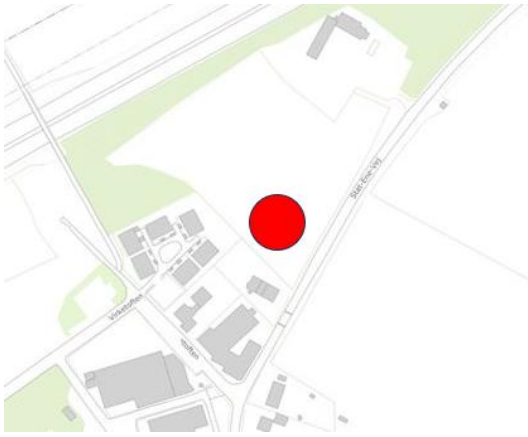
Servicearealerne foreslås prisfastsat uændret.

| Servicearealer | Byggemodnet beholdning | Mindstepris pr. m ² grundareal (ekskl. moms) | Mindstepris pr. etage-m ² byggeret (ekskl. moms) |
|--------------------------|---|---|---|
| Blækhaten, butiksareal | 2.877 m ² | 685 kr. | |
| Seden Syd, butiksareal | Ca. 3.800 m ² | 240 kr. | |
| Villestofte, butiksareal | Ca. 16.000 m ² | 240 kr. | |
| Kirkendrup | Ca. 8.500 m ² | 210 kr. | |
| Væbnerhaten | Ca. 3.600 m ² | 240 kr. | |
| Blangstedgård | Ca. 1.400 etage-m ² byggeret | | 840 kr. |
| Fraugde | Ca. 14.000 m ² | 210 kr. | |
| Bellinge Fælled | Ca. 10.000 m ² | Uden mindstepris | |

Stat-Ene-Vej

Det følger af detailhandelsanalysen, at der er kundegrundlag til en ny dagligvarebutik i Fraugde. Derfor påtænkes der planlagt for et nyt serviceareal til dagligvarer på et kommunalt ejet areal ved Stat-Ene-Vej.

Arealet er ca. 5.400 m² og er i dag udlagt til offentlige formål.



Arealet foreslås udbudt til salg uden mindstepris med betingelse om byrådets godkendelse af ændrede planforhold, der muliggør opførelse af den ønskede dagligvarebutik.

Arealet sælges til højstbydende og til markedspris.

Fastsættelse af arealernes kontante markedsværdi er foretaget ud fra hvordan arealerne er og forefindes, ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune - herunder for kommunens kassebeholdning, da sagen alene omhandler prisfastsættelse af de enkelte arealer/områder.

Budgetrammen for de konjunkturfølsomme anlægsområder er i overslagsårene placeret under Økonomiudvalget og frigives årligt til By- og Kulturudvalget i forbindelse med budgetvedtagelsen med udgangspunkt i en produktionsplan gældende for kommende budgetår og overslagsår. Produktionsplanen justeres årligt af By- og Kulturforvaltningen i forbindelse med den indledende del af budgetprocessen.

Bilag

Ledige servicearealer - 2024

Ledige parcelhusgrunde 2024

Ledige erhvervsgrunde - 2024

Punkt 6: Omprioritering af midler til anlægsprojektet "Grejbanken"

00.30.08-A21-1-23

Resume

Denne sag handler om fordyrelse af anlægsprojektet "Grejbanken" og omprioritering af midler til finansiering af merudgiften på 1,9 mio. kr. Grejbanken bruges til opbevaring af kajakker, kanoer, cykler og andet friluftsudstyr som udlånes til skoler og institutioner.

I budget 2021 blev 2,8 mio. kr. bevilget til en ny bygning i Skibshusgården, da den eksisterende bygning er udtjent og står til nedrivning.

Projektet har været ramt af en række forsinkelser, blandt andet på grund af Corona og behov for en omprojektering. Dermed er udbuddet på entreprisedelen endt med en fordyrelse.

Udbuddet på entreprisedelen er endt med at være 1,9 mio. kr. dyrere end budgetteret.

Effekt

Storby i vækst

Idet der omprioriteres fra de løbende anlægsrammer, har sagen en negativ konsekvens for en storby i vækst. Omvendt har udførelsen af projektet en positiv effekt.

INDSTILLING

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

1. Omprioritering af 0,75 mio. kr. fra anlægsbevillingen "Skolernes genopretning" til anlægsbevillingen "Grejbanken" i 2024.
2. Omprioritering af 0,25 mio. kr. fra anlægsbevillingen "Ombygning/renovering SFO" til anlægsbevillingen "Grejbanken" i 2024.

By- og Kulturforvaltningen og Børn- og Ungeudvalget indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender:

3. Flytning af 0,9 mio. kr. fra Børn- og Ungeudvalget serviceramme i 2023 til By- og Kulturudvalget, som konverteres til anlæg i 2023 på anlægsbevillingen "Grejbanken". Midlerne frigives og stilles til rådighed for By- og Kulturudvalget.

Beslutning

Børn- og Ungeudvalgets møde den 3. oktober 2023:

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

By- og Kulturudvalget

Udvalgsmedlemmerne Søren Freiesleben og Andreas Møller stiller ændringsforslag om at udskyde sagen 1 år.

Udvalgsmedlemmerne Søren Freiesleben og Andreas Møller stemmer for ændringsforslaget. Rådmand Søren Windell og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir, Claus Skjoldborg Larsen og Maria Brumvig stemmer imod ændringsforslaget, da projektet allerede er forsinket.

Konklusion: Ændringsforslaget bortfalder

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben undlader at stemme.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

I budget 2021 bevilgede byrådet 2,8 mio. kr. til By- og Kulturudvalget til "Grejbanken" i Skibshusgården under UngOdense, da den eksisterende bygning er udtjent. "Grejbanken" bruges til opbevaring af kajakker, kanoer, cykler og andet friluftsudstyr som udlånes til skoler og institutioner.

Projektet omhandler opførelsen af en stålhal med en opvarmet mindre bygning indeni. Projektet har været ramt af en række forsinkelser.

Fordyret udbud

Efter afvikling af udbud viste projektet sig at blive dyrere end det afsatte budget. Ved udbuddet blev der kun modtaget to tilbud. Det billigste tilbud var på 3,7 mio. kr. Denne pris vurderes i overensstemmelse med markedet, set i lyset af de seneste års prisstigninger sammenholdt med, at det overslag, der ligger til grund for bevillingen fra 2021, er regnet i 2020.

Det fremgår af tabel 1 "Budget 2023 efter udbud", at der udestår en finansiering på 1,9 mio. kr. til realisering af projektet.

Budget 2023 efter udbud

beløb i mio. kr.

| | |
|---------------------------|-------------|
| Bevilling budget 2021 | 2,8 |
| Tilbud fra entreprenør | -3,7 |
| Byggherreomkostninger mv. | -1,0 |
| Difference | -1,9 |

*Note: += indtægter, -= udgifter

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget har i forbindelse med fordyrelse af anlægsbevillinger fem handlemuligheder:

1. Projektet stoppes og den resterende bevilling kan omprioriteres på ny.
2. Der kan ske genudbud med nødvendig og minimal omprojektering.
3. Der kan ske genudbud ved omvendt licitation.
4. Skalering af projektet.
5. Omprioritering fra andre bevillinger.

Ad 1.) Da de eksisterende haller som er sammenbygget, er udtjente og nedrivningsværdige, vurderer By- og Kulturforvaltningen at det ikke er en mulighed at stoppe projektet "Grejbanken", for at prioritere den resterende bevilling på ny. Derudover er det akut mangel på halkapacitet til opbevaring af udstyr, som for nuværende delvist er placeret udenfor.

Ad 2.) og 3.) Forvaltningen vurderer ikke et nyt genudbud som en reel mulighed, da erfaringer peger på at grundet prisstigninger i markedet, vil et genudbud sandsynligvis give en yderligere fordyrelse.

Ved genudbud med omvendt licitation på projekter af denne størrelse, er det en udfordring at finde nogen, som vil byde ind. Derudover vil omkostninger til projektering indtil nu gå tabt.

Ad 4.) Projektet er søgt skaleret indenfor den nuværende ramme. Yderligere nedskalering af projektet vurderes ikke som en reel mulighed, idet størrelsen på projektet giver minimale muligheder for skaleringspotentialer.

Ad 5.) Det er muligt at omprioritere midler fra andre anlægsrammer herunder de løbende anlægsrammer fra bevillingen "skolernes genopretning" samt bevillingen "ombygning og renovering af SFO". Derudover omprioriteres 0,9 mio. kr. fra Børn- og Ungeudvalgets serviceramme, som konverteres til anlæg på bevillingen "Grejbanken" i 2024.

Forvaltningen foreslår at omprioritere i alt 0,75 mio. kr. fra anlægsrammen skolernes genopretning og 0,25 mio. kr. fra anlægsrammen "ombygning og renovering af SFO" til at finansiere merudgiften på "Grejbanken". Konsekvensen ved omprioriteringen er, at restarbejder i 2024 vedrørende renovering af kloakker på Risingskolen, samt flisearbejder på Hjalleseskolen og Rosengårdsskolen og asfalt på Lumby og Stige skole udskydes. De påtænkte kloakarbejder på Risingskolen, som ville betyde, at ledningsnettet bedre er i stand til at optage ekstremregn, udskydes til 2025.

Økonomi

Sagen har en negativ likviditetsmæssig påvirkning på Odense Kommunes kassebeholdning i 2023 på 100.000 kr., som modsvares af en tilsvarende positiv påvirkning i 2024.

Økonomiske konsekvenser

| | Styingsområde | Udvalg | 2023 | 2024 | Total |
|--|---------------|--------------|-----------|----------|------------------|
| Bevilling "Grejbanken" | Anlæg | BKU | 1.000.000 | 900.000 | 1.900.000 |
| Løbende anlægsramme "Skolernes genopretning" | Anlæg | BKU | 0 | -750.000 | -750.000 |
| Løbende anlægsramme "ombygning/renovering SFO" | Anlæg | BKU | 0 | -250.000 | -250.000 |
| Børn- og Ungeudvalgets servicramme | Service | BUU | -900.000 | 0 | -900.000 |
| Kassen | Finansposter | Intet udvalg | -100.000 | 100.000 | 0 |
| I alt | | | 0 | 0 | 0 |

Af ovenstående fremgår finansieringsforslag på i alt 1,9 mio. kr. til fordyrelse af "Grejbanken" i 2023 via de løbende anlægsrammer fra skolernes genopretning med 0,75 mio. kr. i 2024 samt ombygning/renovering SFO med 0,25 mio. kr. i 2024. Derudover flyttes 0,9 mio. kr. fra Børn- og Ungeudvalgets servicramme til By- og Kulturudvalget i 2023, som konverteres til anlæg på bevillingen "Grejbanken" i 2024.

Omprioriteringen giver ikke anledning til ændringer i forventning til afledt drift.

Punkt 7: Omprioritering til Signalanlæg Lavsensvænget

00.30.08-A00-2-22

Resume

Denne sag handler om omprioritering af midler til finansiering af etableringen af signalregulering på Lavsensvænget.

Det er aftalt i partnerskabsaftalen mellem Odense Kommune og Gartnerbyen P/S (grundejer), at der skal etableres et signalanlæg. Det er endvidere aftalt, at udgifterne deles ligeligt mellem parterne, baseret på overslag på 2,8 mio. kr. Det samme gælder projektering på 0,5 mio. kr. som også deles ligeligt.

Projektet er færdigprojekteret og prisen på anlægget vurderes at koste 5,3 mio. kr. Odense Kommunes andel af anlægget udgør 3,6 mio.kr. inkl. ny projektering.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Signalanlægget etableres for at sikre trafiksikkerhed og fremkommelighed.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender omprioritering til etablering af Trafiksignal på Lavsensvænget under Handlingsplan for mobilitet og byrum fra Trafik og Mobilitetsplan på 3,6 mio.kr. på anlæg under By- og Kulturudvalget i 2023. Midlerne stilles til rådighed for By- og Kulturudvalget i 2023.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Denne sag handler om omprioritering af midler til finansiering af etableringen af signalregulering på Lavsensvænget.

Da det samlede projekt vedrørende Gartnerbyen blev vedtaget i 2017, var det en forudsætning, at der skulle etableres en ny signalregulering i krydset Christmas Møllers Vej og Lavsensvænget. Forudsætningen skyldtes hensynet til trafikafviklingen og trafiksikkerheden i området.



I henhold til partnerskabsaftalen af den 9. oktober 2017 mellem Odense Kommune og Gartnerbyen P/S (grundejer), som byrådet den 1. november 2017 tiltrådte, skal etableringen af signalreguleringen igangsættes således, at signalreguleringen står færdig og funktionsdygtig senest ved ibrugtagning af ny bebyggelse i etape 2 i Gartnerbyen.

I partnerskabsaftalen mellem Odense Kommune og Gartnerbyen i 2017 blev det desuden aftalt, at udgifterne til projektet skulle deles ligeligt med 50/50 mellem parterne. Gartnerbyen skulle dog maksimalt betale halvdelen af det daværende prisoverslag, der blev beregnet til 2,8 mio. kr. samt halvdelen af projekteringsudgiften på 0,50 mio. kr. til projektering. Det betyder, at Gartnerbyen jf. aftalen maksimalt skal betale samlet 1,65 mio. kr. til signalanlægget.

Den 3. maj 2023 frigav By- og Kulturudvalget 0,25 mio. kr. i forbindelse med prioritering af Handlingsplan for mobilitet og byrum på trafikområdet for 2023. I henhold til partnerskabsaftalen af den 9. oktober 2017 mellem Odense Kommune og Gartnerbyen, har Gartnerbyen tilsvarende indbetalt 0,25 mio. kr. Projekteringen af signalet er nu afsluttet, og der er beregnet et nyt overslag på etableringen af signalreguleringen som forventes at stå færdigt den 1. juli 2024.

Som følge af inflation og prisstigninger lyder det nye overslag på for etableringen af signalet i 2023 på 5,30 mio. kr.

Der er, som nævnt ovenfor, frigivet 0,25 mio. kr. til projektering. Gartnerbyens andel af det samlede projekt inkl. dennes andel af projektering udgør det maksimale beløb i følge partnerskabsaftalen på 1,65 mio. kr.

Derfor indstiller By- og Kulturforvaltningen til, at der omprioriteres 3,6 mio. kr. fra "Trafik- og Mobilitetsplan" til selve etableringen af signalet placeret under anlægsrammen for Handlingsplan for mobilitet og byrum, "#31 Bedre Signalregulering – Trafiksignal Lavsensvænget".

Signalanlægget forventes færdiggjort ultimo 2023.

Økonomi

Sagen har ingen konsekvenser for kommunens økonomi, herunder for kommunens kassebeholdning.

| Beløb i kr. | Styringsområde | Udvalg | 2023 | I alt |
|---|----------------|--------|------------|------------|
| Handlingsplan for Mobilitet og Byrum (BKF) | Anlæg | BKU | 5.292.000 | 5.292.000 |
| Ramme til finansiering af Trafik- og mobilitetsplan | Anlæg | BKU | -3.642.000 | -3.642.000 |
| Medfinansiering Gartnerbyen | | | -1.650.000 | -1.650.000 |
| I alt | | | 0 | 0 |

Midlerne placeres under anlægsrammen ”Handlingsplan for mobilitet og byrum” og afsættes under #31 Bedre Signalregulering – Trafiksignal Lavsensvænget.

Den afledte drift estimeres til at være 50.000 kr. pr. år og vil blive søgt finansieret via den afsatte pulje under Økonomiudvalget til ”Trafikprojekter”. Den afledte drift frigives, når anlægget er færdiggjort, forventeligt i forbindelse med Effekt og Økonomiopfølgning for 2. halvår 2024.

Punkt 8: Boliger i Skt. Klemens. Kommuneplantillæg nr. 38 og lokalplan nr. 5-1064 med sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse

01.02.00-P16-3-22

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede den 7. juni 2023 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 38 og forslag til lokalplan nr. 5-1064 med tilhørende miljøvurdering for et nyt boligområde i Skt. Klemens i otte ugers offentlig høring.

Planforslagene med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring fra den 8. juni 2023 til den 11. august 2023. Der er i perioden indkommet 22 høringssvar. Høringssvarene er samlet i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar. De indkomne høringssvar omhandler primært følgende:

- Bebyggelsens udformning og placering
- Trafikforhold
- Parkering
- Natur og landskab
- Miljø og klima
- Fælles friareal og regnvandshåndtering
- Bygge- og anlægsfasen.

By- og Kulturforvaltningen har vurderet høringssvarene og foreslår på den baggrund enkelte ændringer af lokalplanen:

Forvaltningen foreslår, at det maksimale etageantal i en del af delområde B5 reduceres fra tre til to etager indenfor områdets afgrænsning mod øst. Kortbilag 2 revideres i overensstemmelse hermed.

Forvaltningen foreslår, at bestemmelse vedrørende beskyttelse af diger præciseres sådan, at det entydigt fremgår, at alle diger skal bevares - dog med mulighed for gennembrud i forbindelse med anlæg af stier og veje. Kortbilag 2 revideres i overensstemmelse hermed.

Herudover vurderer forvaltningen ikke, at høringen bør give anledning til ændringer af lokalplanen. Forvaltningen vurderer ikke, at ændringerne er så omfattende, at lokalplansforslaget skal i fornyet høring.

I høringsperioden har der den 12. juni 2023 været afholdt et informationsmøde om planforslagene.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Planområdet ligger naturskønt i tilknytning til eksisterende boligområder, nær Odense Å og omgivende natur- og kulturlandskaber. Planlægning af området sikrer kvalitet i byudviklingen ved at give mulighed for opførelse af attraktive boliger med naturen som hverdagsressource.

En storby i vækst

Planlægningen giver mulighed for et boligområde der imødekommer boligsøgende såvel indenfor som udenfor kommunen. Der gives mulighed for opførelse af parcel-, tæt-lav-, række- og gårdhavehuse. Området forventes at tiltrække flere indbyggere og ressourcestærke borgere til Odense. Hermed understøttes udviklingen af en mangfoldig by med variation i boligtyper.

En klima- og miljøvenlig storby

Området indrettes på en sådan måde, at rekreative og sociale hensyn forenes med naturbeskyttelse og vandhåndtering for det samlede område. Ydermere arbejdes der ud fra et klimahensyn, med omtanke for arealanvendelsen til nye byudlæg med en væsentlig højere bebyggelsestæthed end ved traditionelle parcelhusudstyknings.

En storby med blandede og velfungerende bydele

Lokalplanen danner rammen for udvikling af et naturintegreret område med mulighed for opførelse af en bred vifte af boligtyper indpasset i landskabet som alternativ til en konventionel forstadsbebyggelse.

INDSTILLING

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

1. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen.
2. Lokalplan nr. 5-1064 Boliger i Skt. Klemens med sammenfattende redegørelse vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
3. Kommuneplantillæg nr. 38 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

By- og Kulturudvalget

By- og Kulturforvaltningen oplyser, at der i sagsfremstillingen er henvist til et forkert nr. på lokalplanen og kommuneplantillægget i afsnittet "Sammenfattende redegørelse".

Desuden er der i lokalplanen enkelte fejlhenvvisninger mellem bestemmelse 9. "Ubebyggede arealer" og bestemmelse 10. "Grundejerforening". Ud fra de afgivne høringssvar er det forvaltningens vurdering, at disse fejlhenvvisninger ikke har haft betydning for den offentlige høring og afgivelse af høringssvar.

Forvaltningen anbefaler derfor, at lokalplanen og kommuneplantillægget vedtages som indstillet, og at de ovennævnte fejl rettes, inden sagen videresendes til behandling i Økonomiudvalget og byrådet.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen, og at der foretages rettelser i sagen og i lokalplanen (bilaget) som oplyst af forvaltningen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planerne for det nye boligområde er udarbejdet på baggrund af Odense Kommunes ønske om at imødekomme efterspørgslen på boligparceller i Odense Kommune som led i realisering af kommunens økonomiske strategi, vedtaget af Byrådet den 10. oktober 2018. Samt i relation til ønsket om arbejde med klimavenlige familieboliger og klimahandleplan.

Lokalplan

Lokalplanen muliggør opførelse af 400-500 tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt serviceerhverv på op til 1.200 m². Derudover gives mulighed for etablering af enten boliger eller daginstitution.

Lokalplanen inddeler området i delområder, der dels sikrer variation i boligtyper, dels muliggør udbygning over en 10-årig periode med forventet salg af første etape i 2025.

Lokalplanen fastlægger krav til bygningshøjde og -udformning, materialekarakterer og belægningstyper, som understøtter projektets signaturværdi som naturintegreret bebyggelse og som forgangseksempel med mindre grunde til parcelhuse. Lokalplanens krav til byggeriet og områdets udformning detaljeres yderligere i kravspecifikationer ved udbud af grunde i området.



Oversigtskort med planområdet (afgrænset med rødt)

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der samtidig med lokalplanen er udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør en boligudvikling i området. Kommuneplanen udlægger området til boligformål i 2 etager, med mulighed for variation op til tre etager i en mindre del af området.

Der har i den forbindelse været afholdt to ugers forudgående høring. Høringssvarene fra den forudgående høring blev behandlet på By- og Kulturudvalgsmøde den 8. marts 2023.

Forvaltningen har vurderet, at boligudbygningen i et byplanmæssigt perspektiv er hensigtsmæssig for at imødekomme efterspørgslen på naturintegreret tæt-lav, åben-lav boligbebyggelse og for at sikre et varieret udbud af boligtyper i Odense samlet set.

Sammenfattende redegørelse

Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM). Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er blevet miljøvurderet, og planforslagene var derfor ledsaget af en miljørapport i den offentlige høring. Miljørapporten har medvirket til at afdække planernes konsekvenser for miljø og omgivelser inden for en række miljøparametre. Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af planforslagene. Udarbejdelsen af miljørapporten har blandt andet undervejs i udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget givet anledning til overvejelser af især lokalplanens disponering.

I forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg skal der efter § 13, stk. 2 i miljøvurderingsloven udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

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

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 6-1071 og kommuneplantillæg nr. 43.

Høringssvar

Planforslagene med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden den 8. juni til den 11. august 2023. Der er indkommet 22 høringssvar. De indkomne høringssvar omhandler primært følgende:

- Bebyggelsens udformning og placering
- Trafikforhold
- Parkering
- Støj
- Natur og landskab
- Miljø og klima
- Fælles friareal og regnvandshåndtering
- Bygge- og anlægsfasen.

Bebyggelsens udformning og placering

I flere høringssvar udtrykkes der bekymring for den foreslåede boligfortætning, og det foreslås at reducere boligantallet og alene give mulighed for lav bebyggelse langs lokalplanområdets afgrænsning mod omgivelserne. I enkelte høringssvar forstås muligheden for tre etager som mulighed for etagebyggeri, mens et andet høringssvar udtrykker bekymring for indbliksgener og ønske om at udvide afstanden fra ny bebyggelse til omgivelserne. En række høringssvar anerkender muligheden for en boligudbygning, der skaber rammer for et alternativ til traditionelt og mere pladskrævende parcelhusbyggeri.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at det planlagte boligbyggeri afspejler aktuelle og fremadrettede tendenser inden for boligbyggeri og planlægning med udvidet fokus på bæredygtighed og klimatilpasning. Forvaltningen anerkender behovet for en præcisering af lokalplanens bestemmelse vedrørende tre etager, hvorfor der er foreslået ændring af lokalplanen.

Forvaltningen kan oplyse, at lokalplanen ikke giver mulighed for etagebyggeri, idet bebyggelsen kun må opføres med lodrette lejlighedsskel, hvilket foreslås præciseret yderligere i lokalplanen.

Lokalplanen sikrer en afstand til omgivelserne på minimum 8 m, hvilket forvaltningen vurderer er passende i forhold til områdets karakter og hvad man kan forventes at tåle i et boligområde. Herudover fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen maksimalt må opføres i en etage i kanten af lokalplanområdet mod øst og vest af hensyn til eksisterende nabobebyggelse.

Trafikforhold

I mange høringssvar udtrykkes der bekymring for trafikken i området, herunder trafikpres på Dahlsvej ved skolen, dårlige oversigtsforhold i krydset Dahlsvej/Stenløsevej/Skt. Klemensvej, og der foreslås forskellige trafikforbedrende tiltag.

I flere høringssvar problematiseres grundlaget for det valgte trafikscenarie samt støjberegningerne for vejtrafikstøj. I enkelte høringssvar foreslås begrænsning af støjgener gennem forskellige tiltag.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen er opmærksomme på eksisterende trafikudfordringer i området og vil allerede nu igangsætte et analysearbejde for at vurdere behovet for tiltag på Dahlsvej ved krydsningen til skolen i skolevejsregi. Der igangsættes også en analyse af krydset Dahlsvej/Stenløsevej i forhold til mulighederne for en forbedring af trafikafviklingen og trafiksikkerheden. I dette analysearbejde vil fremkommeligheden på Stenløsevej også fremgå.

Forvaltningen vurderer, at det valgte trafikscenarie med én vejadgang fra Stenløsevej skaber den bedste løsning for vejforløb og -tilslutning i den kommende byudvikling. Forvaltningen vurderer, at den eksisterende hastighedsgrænse på Stenløsevej er passende, og at der ikke er behov for at etablere en støjvold mod Stenløsevej i det nye boligområde.

Parkering

I en del høringssvar udtrykkes der bekymring for, om der kommer tilstrækkelig med parkering. Det foreslås dels at befæste nogle mindre arealer til gæsteparkering, og dels at øge grundstørrelserne for tæt-lav til 300 m² så der er plads til carporte. I et enkelt høringssvar peges der på, at der er beregnet alt for lidt plads til parkering, idet børnefamilier som regel har to biler. I et andet høringssvar udtrykkes der forventning om, at friarealet friholdes for parkering, som beskrevet i lokalplanen.

Forvaltningens vurdering:

Lokalplanen muliggør en byudvikling, der skaber et alternativ til traditionelt, pladskrævende parcelhusbyggeri og bilejerskab med baggrund i et udvidet fokus på bæredygtighed og klimatilpasning. Den fremtidige bydel er således karakteriseret ved en større tæthed, hvor flere beboere ikke ejer bil, men for eksempel er en del af en delebilsordning eller benytter cykel og kollektiv trafik som transportmiddel. Dette er afspejlet i lokalplanens bestemmelser om bebyggelsestæthed og parkeringsnormer, hvorfor bebyggelsen indrettes kompakt. Lokalplanen fastsætter et minimumskrav for parkering, og der stilles i lokalplanen krav til, at enkelte delområder indrettes med fællesparkering. Herudover giver lokalplanen mulighed for grundstørrelser ved åben-lav bebyggelse i et plan, som muliggør parkering på egen grund.

Natur og landskab

I en række høringssvar udtrykkes der bekymring for eksisterende natur- og landskabsværdi, herunder nuværende boligejeres udsigt over eksisterende marker og helhedsindtrykket af den gamle Stenløse Landsby. Der opfordres til, at den eksisterende natur og bevoksning bevares, så området i højere grad bevarer sit nuværende udtryk.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der i lokalplanen tages hensyn til de nærmeste naboer, herunder Stenløse Landsby. Der udlægges fælles friareal mod den nordlige del af Stenløse Landsby samt en afstandszone langs planområdets afgrænsning mod den sydlige del af Stenløse Landsby samt Vangeledgårdsvej og Gyldenhuskvarteret. Derudover sikrer lokalplanen lav bebyggelse op imod nuværende nabobebyggelse i øst og vest. Lokalplanen sikrer desuden bevaring af eksisterende beplantning og diger samt mulighed for etablering af ny natur og beplantning i det fælles friareal.

Miljø og klima

I enkelte høringssvar spørges der ind til miljørapportens beregningsgrundlag for miljø og klima, og i et enkelt høringssvar opfordres til at sørge for at bibeholde de fredede diger og alle træer i planområdet af hensyn til beskyttelse af habitatarter.

I et høringssvar udtrykkes bekymring for påvirkning af drikkevand og grundvand. I et andet høringssvar udtrykkes der forventning om, at VandCenter Syd drager omsorg for gadekærets biodiversitet og attraktivitet ved vandtilførsel og vandafløb.

Forvaltningens vurdering:

I disponering af området er det sikret, at nuværende naturværdier bevares, og at ny bebyggelse placeres med hensyntagen til blandt andet nuværende diger, læhegn og træer. Desuden er den landskabelige værdi registreret og indarbejdet i plangrundlaget. Der er optaget bestemmelser i lokalplanen, der sikrer bevaring af fredede diger og alene muliggør digegennembrud ved etablering af vej. Tilsvarende sikres bevaringsværdig beplantning.

Forvaltningen vurderer, at planlægningen ikke vil medføre aktiviteter af grundvandstruende karakter, og at den planlagte areanvendelse ikke vil udgøre en risiko for grundvandsressourcen og de almene og lokale vandindvindingsinteresser i området. Forvaltningen oplyser, at gadekæret er beliggende uden for planområdet. Høringssvaret er videregivet til VandCenter Syd.

Fælles friareal og regnvandshåndtering

I et enkelt høringssvar udtrykkes der forventning om, at det grønne friareal ikke reduceres eller inddrages til boligbebyggelse, samt at friarealet friholdes for parkering. I høringssvaret stilles der spørgsmål til, om friarealets størrelse og karakter opfylder kravene i kommuneplanen.

Forvaltningens vurdering:

I gældende kommuneplan 2020-32 er kravet, at der ved etablering af 500 boliger i den øvrige by (Skt. Klemens) skal etableres et fælles friareal på minimum 20.000 m² (2 ha). I lokalplanen er friarealet cirka 13 ha. og opfylder dermed kommuneplanens krav til fælles friareal. Langt over halvdelen af friarealet forventes at have høj rekreativ karakter samtidig med, at det fungerer som funktionelt landskab for håndtering af regnvand. I lokalplanen stilles desuden krav til indretning og beplantning af friarealet, og det er i lokalplanen fastsat, at friarealet blandt andet ikke må anvendes til parkering.

Bygge- og anlægsfasen:

I et enkelt høringssvar udtrykkes der bekymring for bygge- og anlægsfasen, herunder i forhold til støjpåvirkning, og der stilles spørgsmål til om byggefasen kan forkortes.

Forvaltningens vurdering:

Lokalplanen kan, jævnfør planloven, ikke regulere bygge- og anlægsfasen. Som udgangspunkt er bygge- og anlægsarbejder omfattet af reglerne i Odense Kommunes forskrift om støv, støj- eller vibrationsfrembringende, midlertidige aktiviteter. Vedrørende miljømæssige gener under byggefasen har Odense Kommune mulighed for at gribe ind, hvis disse bliver uacceptable. Længden på byggeperioden afhænger af markedskonjunkturerne bevægelighed.

Opsummering af forslag til ændringer

Forvaltningen foreslår, at det maksimale etageantal i områdets afgrænsning mod øst indenfor delområde B5 reduceres fra tre til to etager.

Lovgrundlag

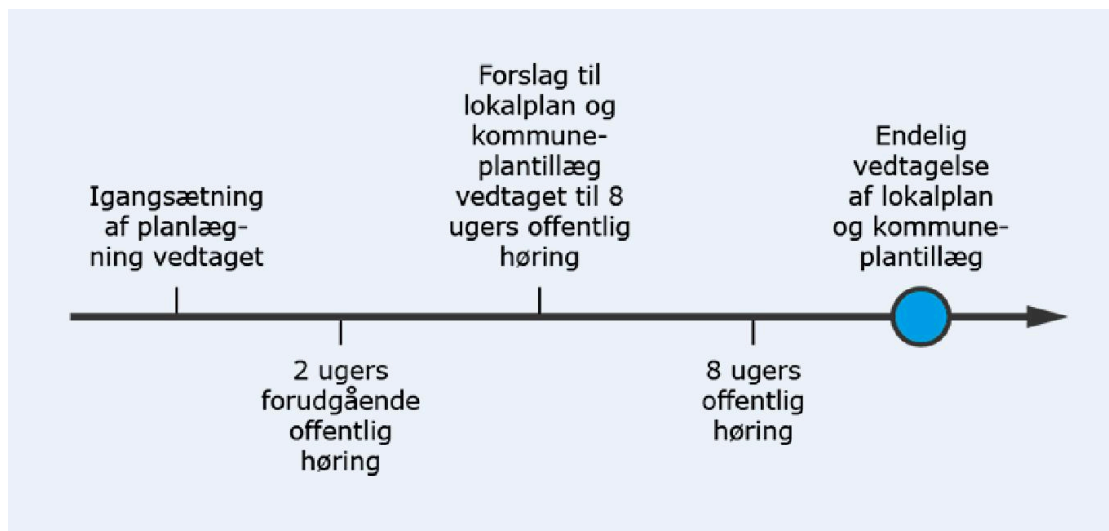
- Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge at:

- Vedtage kommuneplantillæg nr. 38 og lokalplan nr. 5-1064 med sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Ikke vedtage planerne, hvilket betyder, at planen ikke kan realiseres.

Procesdiagram



Økonomi

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

Bilag

Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering af Lokalplan 5-1064 Boliger i Skt. Klemens og Tillæg nr 38 til Kommuneplan 2020-2032

Lokalplan nr 5-1064 Boliger i Skt Klemens

Hvidbog offentlig høring_ Boliger i Skt Klemens

Punkt 9: Lukket: Skt. Klemens, nyt boligområde. Køb og projektering

13.06.00-P19-18-21

Punkt 10: B-sag: Foreløbigt tilsagn, Markhaven 110, 5320 Agedrup

03.02.00-P20-2-23

Resume

Denne sag handler om opførelse af en ny almen boligafdeling med op til 70 nye almene familieboliger på et tidligere landbrugsareal tilhørende Markhaven 110, 5320 Agedrup.

Boligerne bliver en del af de op til 1000 nye almene boliger, byrådet har besluttet at opføre frem mod 2029.

Civica ønsker en forhåndsgodkendelse på 12,1 mio. kr. inkl. moms i 2023-tal i støtte til projektet i form af grundkapital. Grundkapitalen er et rente- og afdragsfrit lån, der gives til opførelse af almene boliger.

Med denne sag træffer udvalget en principiel beslutning om at tildele grundkapital til opførelse af almene familieboliger. Tildelingen er betinget af, at projektet kan leve op til betingelserne i støttebekendtgørelsen. Civica skal senere søge om tilsagn i form af skema A (projektgodkendelse), når de ordinære betingelser om fx grundkøb og godkendt lokalplan er faldet på plads.

By- og Kulturforvaltningen har kompetencen til at tildele grundkapital. Byrådet skal efterfølgende godkende de garantier, Civica skal bruge for at opnå realkreditlån til opførelsen.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Bydelen vil i fremtiden kunne tiltrække forskellige beboergrupper hvor singler, børnefamilier og seniorer vil imødekomme egne ønsker om en klimaegnet bolig. Bydelen vil derfor være med til at skabe et mere blandet beboerudbud og en bredere beboersammensætning.

Byudvikling med kvalitet

Projektet skal sikre kvalitet i byudviklingen lige fra arealudvikling, byplanlægning til infrastruktur. Derved sikres et nyt byområde, hvor den ønskede kvalitet realiseres i de færdige byggerier og i omgivelserne.

INDSTILLING

By- og Kulturudvalget indstiller, at udvalget godkender et foreløbigt tilsagn om 12,1 mio. kr. inkl. moms i 2023-tal i grundkapital til opførelse af op til 70 nye almene familieboliger på Markhaven 110 i Agedrup, Odense NØ.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Projektet opføres på et nedlagt landbrugsareal. Den eksisterende gård "Bullerup Aagaard", som er beliggende i den sydvestlige del af grunden, bevares. Grunden er på ca. 9,2 hektar, beliggende Markhaven 110 i Agedrup, matr. 5d Bullerup By.

Beliggenheden henvender sig familier, der ønsker at bo i aktive fællesskaber i landlige omgivelser. Agedrup er en mindre by, som er beliggende i den nordøstlige del af Odense ca. 7 kilometer fra bymidten.

Socioøkonomiske forhold i Agedrup skoledistrikt:

- Antal borgere i alt udgør 3.563, heraf er 787 mellem 0 og 17 år
- Skolebørn 442, heraf kommer 2,71% fra de almene boliger
- Antal almene boliger udgør 140 ud af i alt 1.325 boliger, svarende til 1,59%
- Under en kilometer til nærmeste dagligvarebutikker
- Fynbus har flere busruter i distriktet.

Børn- og Ungeforvaltningen gør opmærksom på, at der fremadrettet kan blive øget kapacitetsbehov på skole- og dagtilbud i området.

De socioøkonomiske forhold skal forstås som en række faktorer, der tilsammen:

1. Sikrer blandede bydele i Odense
2. undgår for store koncentrationer af almene familieboliger
3. sammenhæng til private investeringer og den generelle udvikling
4. sammenhæng til servicestruktur.

Beskrivelse af byggeriet

Byggeriet opføres som en bæredygtig rækkehusbebyggelse med en hensigtsmæssig beboersammensætning hvor singler, børnefamilier og seniorer vil imødekomme egne ønsker om en klimaegnet bolig, masser af natur, fritidsaktiviteter og transportmuligheder indenfor rækkevidde.

Kort om projektet:

- Max op til 70 boliger, som udgangspunkt i én etage.
- Boligerne bliver i forskellige størrelser fra 55 til 111 m², gennemsnit ca. 90 m².
- Der etableres eget skur samt for-og baghave til hver bolig.
- Biodiversitet på udearealer vil blive højt prioriteret.
- Anskaffelsessummen for projektet er 151,1 mio. kr. i 2023-tal inkl. moms.
- Lokalplan for området skal igangsættes og omfatter en offentlig høring.
- Regnvandsbassin til håndtering af hverdagsregn placeres på grunden. Ekstremregn håndteres på grunden via LAR-løsninger.

Bebyggelsen opføres som tæt-lave rækkehuse, som skal fremstå attraktive, varierede og med tryghedsskabende udearealer fx god udebelysning, ingen mørke områder mv.

Boligstørrelserne varierer fra 55 til 111 m². Eventuelt vil nogle af de store boliger blive opført i to plan.

Huslejeniveauet vil variere efter størrelsen på boligen, fra fx kr. 5.325 for 55 m², kr. 6.599 for 70 m², kr. 7.450 for 80 m² og kr. 10.100 for 111 m² pr. måned ekskl. forbrugsudgifter.

Der skal senere søges om tilsagn i form af skema A, endelig projektkendelse, når de ordinære betingelser om fx grundkøb og godkendt lokalplan er faldet på plads. Civica præsenterer udvalget for det fremtidige projekt, herunder redegør for om projektet er realiserbart fx undersøgt for forurening, forekomst af støj m.m.

Skema A er den formelle ansøgning om støtte til alment boligbyggeri. Ved godkendelse af skema A forpligter udvalget sig til at tildele grundkapital til projektet, herefter træffer byrådet beslutning om at stille kommunal garanti for projektet.

Ved Skema A fremskrives maksimumsbeløbet til det år, hvor fristen for Skema B falder. Hertil bruges Landsbyggefondens opgørelse over maksimumbeløb for støttet byggeri. Satserne reguleres årligt.

Forvaltningens indstilling

Forvaltningen har vurderet, at opførelse af en ny almen boligafdeling med op til 70 nye almene familieboliger, lever op til principperne for nye almene boliger. Principperne er beskrevet i aftale om genhusning og erstatningsbyggeri, som er godkendt i byrådet den 22. maj 2019.

Forvaltningen har indhentet statistik for Agedrup Skoledistrikt, med baggrund i de socioøkonomiske forhold.

Hvis udvalget kan godkende indstillingen, vil der hermed være givet tilsagn og foreløbige tilsagn til 585 ud af de op til 1000 nye almene boliger, byrådet har besluttet at opføre frem mod 2029.

Økonomi

Da der er tale om et foreløbigt tilsagn, har denne sag ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.

Hvis By- og Kulturudvalget senere kan godkende Skema A, forpligtes Odense Kommune til at yde støtte i form af grundkapital på 12,1 mio. kr. i 2023-tal. Byrådet skal efterfølgende godkende kommunalt garanti for den del af lånet, som på tidspunktet for lånets optagelse har pantsikkerhed ud over 60 % af ejendommens værdi. Garantien påvirker ikke kommunens låneramme, men en godkendelse indebærer, at kommunen påtager sig en økonomisk risiko. Garantien er en betingelse for, at boligerne kan opføres.

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at risikoen for at en garanti bliver udløst er minimal, da beliggenheden er god og boligerne vurderes at blive eftertragtede.

Odense Kommune har i perioden 2019-2028 et årligt budget til grundkapital til almene boliger på 25,6 mio. kr., hvoraf de 15,0 mio. kr./år i perioden er målrettet opførelse af op til 1000 almene boliger. Hvis udvalget senere godkender Skema A,

og dermed giver endeligt tilsagn til grundkapital, vil de 12,1 mio. kr. findes i dette budget.

Bilag

Agedrup Skoledistrikt PowerBi.pdf

Projektmappe for Aagaarden.pdf

Boligfordeling af 1000 nye almene boliger.pdf

Punkt 11: B-sag: Boliger og erhverv - Banebyen. Igangsætning af planlægning

01.02.00-P16-13-21

Resume

By- og Kulturudvalget skal med denne sag træffe beslutning om igangsætning af planlægning for boliger og erhverv for et areal mellem Østre Stationsvej og Rugårdsvej på den tidligere godsbane- og slagterigrund - af bygherre kaldet Banebyen.

A. Enggaard A/S (bygherre) har indgået en aftale med ejeren af arealet ved Østre Stationsvej, den tidligere slagtergrund, planlagt til shoppingcenteret VIVA. Bygherre har anmodet om, at der igangsættes ny planlægning (Bilag 1) på baggrund af det foreliggende materiale som omfatter den vedlagte viderebearbejdede udviklingsplan samt vedlagte dokument for hotel og erhvervsbyggeri ved Byens Bro (Bilag 3).

Denne sag belyser sagens baggrund, og gør kort rede for bygherres forslag til udvikling af arealet, herunder i forhold til tidligere politiske behandlinger, gældende kommuneplan og Odenses Arkitekturstrategi.

Sagen belyser også Odense Arkitekturråds bemærkninger til bygherres udviklingsplan samt indkomne høringsvar fra den forudgående høring. Endelig beskriver sagen bygherres viderebearbejdning af projektet efter input fra arkitekturråd, høring og dialog med

forvaltningen.

Sagen fremsendes med forvaltningens indstilling til By- og Kulturudvalget med udgangspunkt i nedenstående anbefalinger.

- Forvaltningen anbefaler efter grundig dialog med bygherre, at der igangsættes en rammelokalplanlægning for hele området. Rammelokalplanen vil i store træk følge processen for revision af kommuneplanen. Fastlæggelse af arealets udbygningstakt kan dermed følge de beslutninger, der træffes i kommuneplanprocessen om rækkefølgeplanlægning.
- Forvaltningen anbefaler, at der i den videre planlægningsproces arbejdes med en viderebearbejdning af hotel- og erhvervsbyggeriet, således at også facadearkitektur og materialer er beskrevet som grundlag for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan.
- Forvaltningen anbefaler, at udvalget præsenteres for hotel- og erhvervsbyggeriet igen, inden der udarbejdes og fremsendes et lokalplansforslag til politisk behandling. Herved inddrages udvalget i byggeriets arkitektoniske bearbejdning på dette særlige sted i byen. Dette gælder tillige for øvrige byggeretsgivende arealer og byggefelter (se Bilag 1)
- Endeligt anbefaler forvaltningen, at der som led i den videre planlægning udarbejdes en plan for kvalitet og arkitektur på det samlede areal, så der samlet tages stilling til områdets udtryk i relation til den øvrige by og ud mod jernbanen.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Udviklingen af en ny bydel med blandede funktioner kan bidrage med mangfoldighed og liv i samspil med de omkringliggende byområder, der er under opførelse og etableret de senere år.

Byudvikling med kvalitet

Ny bebyggelse skal med baggrund i kvalitetsmålene i arkitekturstrategien og kommuneplanen bidrage til oplevelse af bykvalitet for kommende beboere, brugere og for byens borgere for dette centrale sted i byen.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Der igangsættes en rammelokalplan for boliger og erhverv for hele arealet sideløbende med revision af kommuneplan og dennes rækkefølgebestemmelser.
2. Der udarbejdes en plan for arkitektur og kvalitet for det samlede areal.
3. Der forelægges et bearbejdet oplæg til hotel- og erhvervsbygningen samt det areal, der ønskes byggeretsgivende i den videre planlægning, som beskriver arkitektur, udtryk og omfang.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender at sagen tages af dagsordenen efter anmodning fra bygherren.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund for sagen

By- og Kulturudvalget har tidligere behandlet sagen ved flere møder - første gang den 18. maj 2021 i en orienteringssag om A. Enggaard A/S visioner om ændret anvendelse af arealet til en ny bydel med overvejende boligformål.

Den 23. februar 2022 behandlede By- og Kulturudvalget sagen med henblik på at igangsætte en foroffentlighedsfase og eventuel udarbejdelse af et forslag til ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Sagen blev udsat, og der blev efterspurgt en større andel af erhvervs- og kulturmæssig anvendelse i bydelen.

Den 23. marts 2022 behandlede By- og Kulturudvalget sagen med de efterspurgte supplerende oplysninger. Udvalget besluttede at igangsætte foroffentlighedsfase med henblik på eventuel ændring af kommuneplanens rammebestemmelser.

Den 17. august 2022 blev udvalget orienteret om bygherres resultater af den afholdte arkitektkonkurrence.

Siden behandlingen af sagen den 17. august 2022 i By- og Kulturudvalget, har forvaltningen været i dialog med bygherre. Forvaltningen har tillige bibragt opmærksomhedspunkter undervejs i forløbet, hvor bygherre har gennemført arkitektkonkurrence og udarbejdet en udviklingsplan for området. Sagen er også blevet fremlagt for Odense Arkitekturråd, der har kommenteret projektet i rådets referat fra møde den 22. november 2022. Disse bemærkninger er blevet forelagt bygherre, der har svaret på rådets bemærkninger i vedlagte bilag til sagen.

Forvaltningen har løbende forholdt sig til bygherres proces og projekt og givet input og vejledning til de enkeltvise tematikker, som er fremlagt af bygherre.

Det er forvaltningens vurdering, at bygherre og rådgiver i dialogen har belyst flere væsentlige forhold såsom trafik, støjpåvirkning, områdets udtryk og forhold i bydelens gader og byrum og i arkitektur med særlig fokus på boligbebyggelsen. Der er fortsat opmærksomhedspunkter, som skal belyses nærmere i forbindelse med den videre planlægning. Den videre belysning sker med henblik på realiserbarhed, kvalitet i byens udvikling og et fuldt oplyst beslutningsgrundlag og vil særligt være i forhold til kvalitetssikring af gårdrum, de rette parkeringsmuligheder for biler og cykler, håndtering af miljøforhold som støj og regnvand og tilpasning og detaljering af byggeri nærmest Byens Bro.

Det er forvaltningens anbefaling, at der som led i den videre planlægning sker yderligere inddragelse af By- og Kulturudvalget undervejs, og før forvaltningen færdigbearbejder et forslag til lokalplan.

Resume af byherres projektforslag

Byherres projektforslag "Banebyen", som er en udviklingsplan for arealet, er vedlagt sagen. Vedlagt er Bilag 3, som indeholder en viderebearbejdet skitsering af bebyggelsen nærmest Byens Bro. Dette materiale er udarbejdet af bygherre efter dialog med forvaltningen. I denne sag er prospektet udgangspunkt for vurderingen af bebyggelsen nærmest Byens Bro.

Materialet er udarbejdet af bygherre med Cobe som arkitekter på udviklingsplanen. Arkitektfirmaet C. F. Møller har tegnet på bebyggelsen nær Byens Bro. Projektforslaget indeholder en række afsnit, som belyser henholdsvis en vision, forhold omkring bebyggelse, by- og gaderum, byliv, beplantning, trafik, skyggeforhold, støjforhold og tilgang til realisering via en etapeplan.

Da området skal udbygges i etaper, er der forhold som bygherre endnu ikke har konkretiseret. Det er for eksempel bygningernes mere præcise udformning med placering af indgange, indretning af tagflader, tagformer, altaners placering, type og størrelse, placering af forskydninger i og karnapper på bygningskroppe, materialevalg og facadearkitektur.

Disse forhold vises alene på et overordnet og principielt niveau, og bygherre angiver, at det kan ændre sig. For den del af bebyggelsen, der ønskes bygget for i første etape, er bygherre kommet tættere på disse forhold men ønsker først at detaljere bebyggelsen, når planfasen igangsættes. Forvaltningen anbefaler i den sammenhæng, at By- og Kulturudvalget tager stilling til en yderligere detaljering forud for, at et lokalplanforslag færdigbearbejdes.

Projektet beskriver en karréstruktur som en forlængelse af Odense midtby. Eksempelvis er gadeforløbene Kongensgade, Klostervej og Hans Tausens Gade videreført ind i projektområdet, hvor de forbindes med det gaderum, der i projektmaterialet kaldes Banestrøget. Byherres intention er at skabe visuelle og fysiske sammenhænge mellem den nye bydel og indre by.

Hovedgrebet i projektforslaget er bygninger centreret omkring et hovedstrøg – Banestrøget. Banestrøget er illustreret som et forløb af fem nye byrum. To af byrummene ligger i forlængelse af den eksisterende by ved Byens Bro og Kongensgade. Centralt på strøget ligger "Banetorvet" som en beplantet kvadratisk plads. Mellem et mobilitetshus og en dagligvarebutik er tillige illustreret et sekundært grønt byrum. Det femte byrum udgøres af et grønt areal kaldet Baneparken. Byherres intention er at etablere et bevægelsesstrøg, som på dele af strækningen og langs togskinneerne mod nord passerer et nyt parkrum, som er omtalt Baneparken.



Banebyen er placeret som angivet på kortet ovenfor. Syd og vest for arealet er nyere bebyggelser ud mod Østre Stationsvej, Rugårdsvej og Jarlsberggade i højder varierende mellem 4-12 etager. I området, som er under opførelse vest for Banebyen, er der desuden planlagt for ny høj bebyggelse i 9-20 etager ud til Jarlsberggade. Bygherres udviklingsplan har et omfang på 86.000 m² bebyggelse. Heraf udgør cirka 53.100 m² boligbebyggelse, fordelt på cirka 818 boliger, der fortrinsvis er små. Projektforslaget indeholder desuden en dagligvarebutik, kontorer og hotel med mere angivet til cirka 23.250 m² erhverv samlet set. Derudover er der beskrevet et mobilitetshus primært til bilparkering på cirka 9.650 m².

Bebyggelsen er illustreret i varierende højde med en generel højde på 5-6 etager og med en hotel- og erhvervsbygning i op til 11 etager samt et tårn i 15 etager. I projektforslaget beskrives det, at man kan undersøge muligheden for at tårnet kan blive op til 20 etager, hvilket kan medføre reduktion af areal i den øvrige boligbebyggelse.

Mod øst beliggende umiddelbart op af Byens Bro foreslås der i helhedsplanen en kombineret hotel- og erhvervsbygning, og i den vestlige ende ved Rugårdsvej og for enden af Kongensgade foreslås etableret en karré med dagligvarebutik i stueetagen. Op mod baneterrænet foreslås der i helhedsplanen etableret et mobilitetshus (parkeringshus), hvor enkelte servicefunktioner knyttes til parkeringsfunktionen, og ligeledes er der illustreret et tårn med boliger samt udadvendte/fælles funktioner i nederste etage.

Udviklingsplanen giver afslutningsvist forslag til udbygningsrækkefølge på arealet, hvor der lægges op til at starte med udbygning af hotelgrund ved Byens Bro, to af boligbebyggelserne samt en del af parken mod banen.

Projektforslagets forhold til seneste politiske behandling

Forvaltningens vejledning af bygherre har taget udgangspunkt i By- og Kulturudvalgets senest signalerede forventning til udvikling af området samt beslutninger truffet i forbindelse med sagens forløb.

By- og Kulturudvalgets opmærksomhedspunkter

Den maksimale arealramme for bebyggelsen i en ny blandet bydel, inklusive parkering på 86.000 m², kan realiseres under forudsætning

Forvaltningens vurdering

I udviklingsplanen er der angivet en maksimal ramme på 86.000 m² i alt inklusive parkering. Der er redegjort for, hvor fri- og opholdsarealer, cykelparkering, beplantning, arealer til

af, at blandt andet kommuneplanens kvalitetskrav, krav til friareal, vandhåndtering med videre kan opfyldes.

brandredning overordnet placeres i området på et principielt niveau, der belyser, at der kvantitativt forventes at være tilstrækkeligt areal til de enkelte funktioner med fokus på at opfylde arealkrav til opholds- og friarealer. Bygherre har valgt at arbejde med en lavere parkeringsnorm for både biler og cykler end, hvad der er angivet i kommuneplanen. Bygherre arbejder med forskellige løsninger for opmagasinering af regnvand og har endnu ikke truffet et valg for den endelige løsning.

Arkitekturstrategiens anbefalinger for ”den gode by” er kvalitetsmæssig overliggeren for dialogen om udformning af udviklingsplanen.

Forvaltningen har redegjort for dette i særskilt afsnit længere nede i sagen.

Bydelen forventes i sit udtryk at fremstå med fokus på udadvendte kulturelle funktioner og på god arkitektur.

Projektet indeholder en række principper for arkitekturen med særligt fokus på karrébebyggelsen, som vurderes løst på tilfredsstillende niveau, men skal detaljeres i planfasen. For tårnbebyggelsen bemærkes i projektmappen, at projektet vil følge kommuneplanens retningslinjer for højhusbebyggelse.

I projektet pågår en bearbejdning af hotel- og erhvervsbebyggelsen, og der er i sidste del af dialogfasen tillige udviklet et tidligt og let belyst prospekt vedhæftet denne sag som Bilag 3.

Der er i udviklingsplanen ikke disponeret med udadvendte kulturelle funktioner. Mulighed for dette afklares i den videre planlægning.

Bydelen skal som byens ansigt mod jernbanen opleves aktivt og spændende ved ankomst til Odense.

Det er ikke muligt på det foreliggende tegningsniveau at vurdere, hvorledes bydelen opleves fra jernbanen og ved ankomst til Odense. Dette anbefales yderligere belyst ved videre planlægning.

Der skal være særligt stort fokus på, hvordan bydelen møder den omkringliggende by for eksempel ved Byens Bro og Kongens Have. Overgange og sammenhænge skal udformes arkitektonisk og byrumsmæssigt til gavn for og med respekt for en samlet by.

Projektforslaget indeholder en hotel- og erhvervsbebyggelse ved Byens Bro på 18.750 m² med et stort fodaftryk og med en højde på henholdsvis 31 m og 48 m inklusive teknik. I konkurrenceforslaget var denne bebyggelse cirka 11.000 m² stort og havde en højde på 6-8 etager. Forvaltningen vurderer, at denne del bør detaljeres yderligere med henblik på at kunne udarbejde en byggeretsgivende lokalplan. Forvaltningen har haft en kort dialog med bygherre, hvilket har medført en bearbejdning af indholdet af Bilag 3.

Bygningen indeholder en gennemgående stueetage med mulighed for indkig til restaurant/café og reception.

Bygningen har to sekskantede volumener, der rejser sig over stueplan - et hotel og en kontorbygning i henholdsvis 31 og 48 m højde inklusive teknik.

Til sammenligning er spiret på det overforliggende tårn på Odense Plaza Hotel cirka 31,5 m, og pylonen på Byens Bro er 40 m. Hjørnet på nabobygningen mod vest er cirka 30 m.

Fælles for de nævnte nabobygninger er, at de er smalle og kun markerer sig i højden punktvis og tilbagetrukket, mens den foreslåede bebyggelse tillige med højden fra nogle vinkler har brede volumener. Forvaltningen vurderer, at det fordrer en væsentlig videre bearbejdning af facadeudtryk og arkitektur.

Bebyggelsens højde overskrider kommuneplanens grænse for, hvornår en bygning opfattes som et højhus (30 m), men den opfylder ikke kommuneplanens krav til højhuse til fulde for nuværende. Dette vil bero på en videre bearbejdning.

Ved overgangen fra Kongensgade til bydelen fremgår i helhedsplanen en skitse, der viser at den nye bydel åbner sig mod Kongensgade, Rugårdsvej, Vestre Stationsvej og Østre Stationsvej.

Almene boliger ønskes bragt ind i dialogen med bygherre med opfordring til at sikre en variation i boligudbud.

Der er fra bygherre side ikke intention om almene boliger for nuværende.

Projektforslagets forhold til Kommuneplan 2020

Forvaltningen har vurderet udviklingsplanen i forhold til kommuneplanens følgende krav:

Kvalitetskriterier for bygninger

Kriterier i kommuneplanen er ikke udformet og beskrevet til udviklingsprojekter i stor skala men tiltænkt enkeltstående byggerier for at sikre kvalitet i det enkelte byggeri. Udviklingsplanens bygninger er endnu ikke illustreret på dette niveau. Kommuneplanen foreskriver, at altangange generelt ikke accepteres, og ensidigt belyste boliger kun accepteres under særlige forudsætninger.

Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag, at udviklingsplanen overholder dette. Generelt i udviklingsplanen lægges der op til små boliger.

Opholdsarealer og friarealer

Kommuneplanen indeholder krav om minimumsarealer til fri- og opholdsarealer. Disse fri- og opholdsarealer skal kunne etableres i området samtidig med, at der er fornødent areal til andre funktioner såsom cykelparkering, ramper til parkeringskældre, arealer til brandredning med videre.

Kommuneplanens krav til samlede bebyggelser med flere end 500 boliger er, at der som udgangspunkt skal være et sammenhængende friareal på minimum 10.000 m². Forvaltningen har tidligt i forløbet accepteret, at friareal ud over Baneparken fordeles ud på pladser og kantzoner i den del af bydelen, der i princippet er bilfri ud over servicekørsel. Det er forvaltningens vurdering, at friareal kravet opfyldes, da planen angiver et samlet friareal på 15.000 m². Planen viser også, at der kan laves indbydende grønne kantzoner i gaderne, selvom der skal være plads til brandredning og cykelparkering.

Udviklingsplanen angiver, at opholdsarealer består primært af fælles opholdsarealer i gårdrum og private opholdsarealer på altaner samt private terrasser på terræn. Udviklingsplanen viser principper for, hvordan cykelparkering og brandredning indgår i gårdrummene sammen med kantzoner og ophold. Principper for kvalitetssikring i gårdrummene skal indgå i det videre arbejde.

Detailhandel

I projektforslaget foreslås en dagligvarebutik på 2.500-3.000 m² placeret mod Rugårdsvej med primær biladgang fra Jarlsberggade og parkering i det tilknyttede mobilitetshus.

Dagligvarebutikken kan etableres indenfor kommuneplanens gældende arealrammer til butiksformål. I forbindelse med eventuel afløsning af lokalplan for shoppingcenter forudsættes det dog, at kommuneplanens detailhandelsstruktur tilpasses den fremtidige planlægning.

Forvaltningen vurderer, at udviklingen i detailhandelsstruktur og kundeadfærd betyder, at forudsætningerne for etablering af et shoppingcenter på arealet, på et økonomisk bæredygtigt grundlag, ikke længere er til stede. Der er i det aktuelle marked primært basis for etablering af lokal butiksforsyning og et begrænset udbud af kundeorienteret service såsom frisør, café og fastfood, der kan forsyne lokalt. En større dagligvarebutik i Banebyen vil sammen med flere beboere og arbejdspladser, i forening med de øvrige eksisterende kommercielle funktioner omkring Kongens Torv, bidrage til at understøtte antallet af fodgængere i Kongensgade - det vil sige bidrage til et kundeflow, der er forudsætning for butikslivet med videre - men vil ikke i sig selv kunne sikre grundlaget for butikslivets eksistens.

Forvaltningen vurderer, at muligheden for at bydelen med åbning mod Kongensgade / Rugårdsvej kan styrke sammenhængen til Kongensgade i høj grad afhænger af, om Rugårdsvej opretholdes som et trafikrum eller lukkes og omdannes til primær byrumsfunktion i samspil med de caféer og butikker, der er mulighed for i Kongens Torv bygningen.

Trafik og parkering

Et parkeringshus placeret med adgang fra Jarlsberggade beskrives som et centralt element for den principielt bilfrie bydel. Der er i forbindelse med udviklingsplanen udarbejdet trafikale beregninger og scenarier, der understøtter denne løsning. Forvaltningen vurderer, at en trafikale løsning via Jarlsberggade med stor fordel kan koordineres med den trafikale afvikling af den foreslåede Media City på den anden side af Jarlsberggade.

Jarlsberggade er en af 4 gennemgående trafikkorridorer på tværs af jernbanen, som ikke kapacitetsmæssigt kan forringes uden påvirkning af bilfremkommeligheden. Jarlsberggade er i dag den mindst trafikalt belastede af de 4 trafikkorridorer og aflaster de andre tværgående korridorer. Øget trafik på Jarlsberggade kan understøtte intentionerne i Grøn Mobilitetsplan, hvilket kan belyses i forbindelse med den videre bearbejdning.

Parkering forudsættes primært løst i mobilitetshuset. Udviklingsplanen tager udgangspunkt i etablering af 818 boliger og forudsætter i den kommende bilfrie bydel, at parkering løses gennem dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne til både erhverv og boliger.

Cykelparkering fordeles med overdækket parkering i mobilitetshuset, kældre, stueetage samt skure i gårdrum. Cykelparkering findes som ikke-overdækkede løsninger primært i kantzoner og gårdrum. I alt etableres 1.698 cykelparkeringspladser - heraf 50 pladskrævende (til ladcykler), mens kommuneplanen kræver etablering af yderligere godt 1.000 pladser - heraf 164 pladskrævende.

Bygherre argumenterer med, at deres cykelparkeringsregnskab tager udgangspunkt i den udvikling, der ses for cykling i Odense og andre større byer i Danmark, mens kommuneplanens norm tager udgangspunkt i antal boliger. Bygherre ønsker at målrette boligerne til fortrinsvis unge mennesker, hvorfor boligernes areal ligger i den lave ende med færre mennesker per bolig. Antal pladser for pladskrævende cykler tager udgangspunkt i salgstal for ladcykler på landsplan, hvorfor tallet er sat til 3 %.

Kommuneplanens parkeringskrav er således ikke opfyldt. Kommunens fagfolk, i såvel By- og Kulturforvaltningen som i Klima og Miljøforvaltningen, gør opmærksom på den centrale placering samt ambitionen i den grønne mobilitetsplan om flere ture på cykler og ladcykler og henleder opmærksomheden på, at der er væsentlig flere ladcykler i Odense end på landsplan. Forvaltningen vurderer det hensigtsmæssigt i den videre planlægning at finde det rette antal cykelparkeringspladser til bydelen.

Miljø-, støj- og klimahensyn

I forbindelse med udviklingsplanen er der udarbejdet rapporter på de enkelte emner.

Støj

Hvad angår togstøj viser nye såkaldte kildestyrketal, at jernbanen støjer på et lavere niveau end tidligere antaget. Kommuneplanens grænseværdier for støj og vibrationer for boliger forventes at kunne overholdes. Udviklingsplanen arbejder med en løsning, hvor støjskærme mod Baneparken opsættes i 3 sektioner og udformes, så de virker som støjskærme samtidig med, at der integreret i skærmene etableres forskellige muligheder for aktiviteter eller ophold. Sektionerne af støjskærme står med afstand imellem sig og ikke som en sammenhængende skærm. Beregninger viser, at støjniveauet i Baneparken er under kommuneplanens grænseværdier for togstøj på opholdsarealer, men forvaltningen vurderer, at den foreslåede løsning med 3 adskilte støjskærme indebærer, at Baneparken ikke beskyttes bedst muligt. En sammenhængende støjskærm ville beskytte parken bedre men også få den til at fremstå mere lukket mod jernbanen. Afklaring af dette kan ske i den videre planlægning.

Hvad angår vejstøj viser rapporterne, at det vil være nødvendigt at etablere særlige vinduesløsninger for boliger ud mod de mest befærdede veje omkring området samt eventuel afskærmning af nogle opholdsarealer, hvis Kommuneplanens grænseværdier for vejstøj skal overholdes.

Hvad angår virksomhedsstøj viser rapporterne, at især Banedanmarks arbejdsplads ved Jarlsberggade giver udfordringer, og at det vil være nødvendigt med særlige vinduesløsninger for nogle boliger samt afskærmning af nogle opholdsarealer for at løse problemet. Virksomhedsstøj fra en dagligvarebutik i området løses med en vareaflysning, der integreres i butikken, så aflysning sker indendørs. Der er også set på støjgener i forbindelse med udendørsservering eller lignende i den østlige del af området.

Dagslys og soltimer

I forhold til kommuneplanens kvalitetskrav til dagslys overholdes højdegrænseplanet (afstand mellem bygningerne), som er beskrevet i kommuneplanens retningslinjer. Visualisering af antal soltimer på terræn viser, at bydelens byrum og parken har høj eller relativ høj soleksponering, mens gårdrummene er mere skyggefulde, og enkelte hjørner slet ikke får sol. Forvaltningen anbefaler, at man undersøger muligheden for mindre omdisponeringer i de relevante karréer.

Regnvand

Hverdagsregn skal fortrinsvis håndteres i regnbede på terræn og ledes via render i belægningerne. Planen beskriver, at ekstremregn dels kan opsamles i nedsænkede arealer og fordybninger i terræn og dels i underjordiske magasiner - såkaldte box culvert. Den endelige løsning for håndtering af ekstremregn drøftes fortsat, og der opfordres til i den videre planlægning, at der findes en løsning mellem parterne omkring Jarlsberggade.

Rækkefølgeplan

Udviklingsplanen beskriver en etapevis udbygning med hotel/erhverv og to boligbebyggelser som første fase – og derved som første område, der skal indgå som byggeretsgivende del af en kommende planlægning.

Forvaltningen bemærker, at kommuneplanens rækkefølgeplan for boligudbygning for nuværende indeholder 170 boliger for bydelen. Denne ønsker bygherre ændret med henblik på realisering af projektforslaget. Forvaltningens vurdering er, at rækkefølgeplanen med hensyn til den samlede prioritering af mulighederne for byudvikling bør bearbejdes og revideres gennem det faste rul af kommuneplanlægning. Planproces for kommende kommuneplan for 2024 er igangsat, og som led i forarbejder hertil, har forvaltningen udarbejdet en markeds- og boligbehovsanalyse, som kan danne grundlag for beslutninger om rækkefølgeplanlægning i kommuneplanen. I arbejdet med kommuneplanen vil desuden, i overensstemmelse med grøn mobilitetsplan, indgå en politisk målsætning for byfortætning med cirka 5000 flere borgere i bymidten. Forvaltningen anbefaler at ønske om planlægning for boligformål ud over de allerede planlagte 170 boliger behandles i revisionen af kommuneplanens rækkefølgeplan ud fra den politiske målsætning om flere beboere i bymidten og en helhedsbetragtning på Odenses behov for boligudbygning.

Udviklingsplanens forhold til Odense Kommunes Arkitekturstrategi

Udvalget har ved tidligere behandling af sagen ytret særlig opmærksomhed på den arkitektoniske kvalitet både ved denne sag og andre byomdannelsesprojekter. Forvaltningen belyser herved, hvorledes forvaltningen vurderer, at udviklingsplanen fra bygherre forholder sig til arkitekturstrategiens principper, herunder strategiens grundlæggende ambition om at Odense skal fortættes med omtanke, og at byen skal udvikles med høj arkitektonisk kvalitet.

Forvaltningen vurderer, at Banebyen indeholder gode elementer som for eksempel karrébebyggelse, der kan invitere til at fortsætte den traditionelle bystruktur. Projektforslaget beskriver bilfrie byrum og forbindelser med gode kantzoner samtidig med, at der er en grøn intention i det samlede projekt.

Forvaltningen vurderer, at udviklingsplanens karréer fortsætter karrébyen. Banebyens højder på 5-6 etager - fortrinsvis 6 etager - giver en forholdsvis høj og ensartet bebyggelse, der er en til to etager højere end den traditionelle bys skala. Den traditionelle skala er oftest i 3-5 etager inklusive tagetage. Forvaltningen har vurderet, at det i kontekst af andet nybyggeri i området er acceptabelt, at byens skala optrappes mod jernbanen, men at der kunne være mere variation i karréerne.

Mod Byens Bro indeholder projektet en erhvervs- og hotelbebyggelse. Dette vurderer forvaltningen er en fordelagtig anvendelse på dette sted. Det giver rammer for arbejdspladser og overnatningsmuligheder stationsnært og tæt på bymidten. Byggeriet er illustreret i prospektet i 8-11 etager eksklusive teknik på tagene på en fælles base i en etage, og vurderingen er, at bebyggelsen - og særligt erhvervsdelen - er stor i volumen og proportioner, hvilket kan opleves som, at byggeriet konkurrerer med broen i højde og blikfang. Hotellet er 8 etager højt + teknik (9 etager) og fremstår fra bysiden tilpasset bebyggelsen ved karré 1, der ligger vest for hotellet. I forhold til de øvrige bebyggelser langs den sydlige side af Østre Stationsvej er bygningen til hotel- og erhverv fortsat et stort volumen. En slankere udgave og/eller mere nedtrapning kunne være at foretrække. Dog er det muligt, at en videre facadebearbejdning kan sikre en god sammenhæng i relation til byen omkring herunder til Byens Bro og Kongens Have. Forvaltningen anbefaler i det videre forløb en fortsat opmærksomhed på volumen og indpasning i byens eksisterende rum.

Kontorbygningen er 11 etager høj + teknik (12 etager). Kontorbygningens fodaftryk er - ligesom hotellets - en aflang sekskantet form, der syner forholdsvis slank fra de mest fordelagtige vinkler men bred fra andre vinkler – herunder fra jernbanen og fra Byens Bro, hvor den vil syne både meget bred og meget høj og ude af proportion med andre bygninger i området. Det er muligt, at en videre facadebearbejdning kan opbløde den visuelle oplevelse af bygningen, så den ikke fremstår massiv i sit udtryk. Kan dette ikke opnås, vil forvaltningen anbefale, at der sker en reduktion eller viderebearbejdning af bebyggelsen i såvel højde som bredde. Det er forvaltningens vurdering, at det kan være fremmende for bylivet i området, hvis andre formål end boliger blev fordelt mere ud i bebyggelsen, og at man eventuelt aktivt og målrettet tænker en passage fra et kommende Media City ind gennem denne bebyggelse for gående og cyklende til banegård. Dette er muligt at drøfte i den videre planlægning i forhold til projektområdets samlede indretning.

Projektet rummer et betydeligt potentiale på dette sted, men det er på nuværende stadie og uden facadearkitektur vanskeligt entydigt at vurdere, hvordan byggeriet bidrager til oplevelsen af god kvalitet i byens rum. Stueetagen har med sin åbenhed og nuværende variation potentiale til at bidrage til kvaliteten. Hotellet, der uagtet forskellige designforslag og referencer, fremstår med store vinduesfelter mod byen (formodentlig hele vejen rundt), har stor åbenhed, hvilket til dels er positivt for trygheden, men som også skaber udfordring omkring indblik. De foreløbigt skitserede store vinduer vil formodentlig forudsætte solafskærmning for at sikre et behageligt indeklima i værelserne, og er gardinerne trukket for det meste af tiden, vil bygningen miste sin åbenhed/ udtrykket vil være væsentligt anderledes. Den videre arkitektoniske bearbejdning vil derfor være afgørende for den samlede oplevelse af byggeriet.

Med projektets forslag til pladser, fodgængerstrøg og byrum er der plads til, at der kan opstå gode mødesteder, men området indeholder ikke egentlige destinationer, der gør, at mennesker, som ikke bor i området, vil søge hertil eller passere gennem det tiltænkte strøg. Den foreslåede boligsammensætning, bestående af fortrinsvis små boliger og en meget lille andel af familieboliger, vurderes i mindre grad at understøtte en blandet bydel. Forvaltningen anbefaler, at der i det videre arbejde er fokus på dette i dialogen med bygherre, således at park og rum mellem bygningerne inviterer til, at andre end beboerne passerer og opholder sig i området.

Bemærkninger til projektforslaget fra Arkitekturråd Odense

Arkitekturrådet drøftede projektet i november 2022, hvor projektet efterfølgende er blevet bearbejdet, hvilket rådet ikke har haft mulighed for at se. Rådet pegede på, at områdets placering i bymidten, og helt centralt ved Byens Bro, kræver et helt særligt fokus også fra kommunens side. Et væsentligt input fra rådet er, at kommunen i langt højere grad burde sætte

sig for bordenden for at sikre kvaliteten og rammesætningen for byens udvikling. Rådet har anbefalet, at kommunen tager en proaktiv rolle i formulering af visioner og planlægning for bynære omdannelsesarealer, centrale og synlige arealer samt strategisk vigtige byområder – herunder også for dette areal. De havde desuden bemærkninger til boligstørrelser, bebyggelsesprocent, etageantal og byrum.

Rådet har ikke haft mulighed for at vurdere projektet efter bygherres tilrettelser.

Bygherre har forholdt sig til Arkitekturrådets bemærkninger i Bilag 4 "Svar til arkitekturrådet juni 2023". Blandt andet skriver bygherre, at området kobler sig til den eksisterende by, og derfor skal ses i en større kontekst, hvad angår boligstørrelser. Bygherre fastholder, at 86.000 etagemeter og en bebyggelsesprocent på 170 er passende. Bygherre finder det ikke rimeligt at sammenligne med Fra gade til by-projektet, da partnerskabet med en filantropisk fond har hævet kvalitetsniveauet til højere end hos private aktører, men at A. Enggaard generelt har stort fokus på kvalitet.

Forvaltningen kan til udtalelsen om "Fra gade til by-projektet" bemærke, at byggerierne i "Fra gade til by-projektet" også er opført og finansieret af private aktører, mens byrummene er betalt af projektet.

Input fra foroffentlighedsfasen

Der blev afholdt foroffentlighedshøring i perioden 31. marts 2022 til 28. april 2022 med indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning. Der blev afholdt to forskellige arrangementer i forbindelse med foroffentligheden.

A. Enggaard A/S afholdt den 19. april 2022 en workshop med deltagelse af cirka 60-70 borgere. Odense Kommune afholdt efterfølgende den 21. april 2022 et digitalt borgermøde med to deltagere.

Der er indkommet 20 høringssvar i forbindelse med forhøringen af kommuneplantillæg, som i hovedtræk omhandler:

- Det eksisterende vandhul på arealet som er omfattet af beskyttelse jævnfør naturbeskyttelseslovens § 3. Der indkom både bidrag for og imod bevaring.
- Ønsker om vigtigheden af, at bydelen bliver præget af grønne områder og gives naturindhold.
- At der er gode opholdsarealer.
- Bekymring for at bebyggelsestætheden i bydelen bliver for høj.
- At der etableres kulturelle funktioner i bydelen.
- Desuden bidrag angående trafik og adgangsforhold, parkeringsforhold, stiforbindelser, miljøforhold med videre.

I forbindelse med By- og Kulturudvalgets eventuelle senere behandling af et forslag til kommuneplantillæg vil der blive redegjort for, hvorledes de fremsatte høringssvar er inddraget i planlægningen.

I forbindelse med A. Enggaards workshop har bidragene haft fokus på vandhullet, områdets grønne kvaliteter og ønsker om blandet anvendelse.

Bidragene fra workshoppen er blevet samlet af bygherre og indgået i det materiale, som bygherre har stillet til rådighed for de på det tidspunkt tre konkurrerende arkitektteams. Der er ikke særskilt redegjort for, hvorledes borgernes bidrag fra workshop og høringssvar er anvendt i det færdige projektforslag.

Høringssvar om høj bebyggelsestæthed vurderes i mindre grad at være indarbejdet. Ønsker, om at bydelen får et stærkt præg af udadvendte kulturelle funktioner, er i begrænset omfang medtaget og er primært beskrevet og vist som

indadvendte fællesfunktioner for bydelens kommende beboere. Hvorvidt ønsker om at en grøn bydel med stort naturindhold etableres på grundlag af udviklingsplanen er vanskeligt at vurdere, men udviklingsplanen udtrykker intention om, at det bliver en grøn bydel. Udviklingsplanen imødekommer ikke ønske om bevaring af vandhullet. Udviklingsplanen viser dog mulighed for at arbejde med vandelementer i form af mindre bassiner.

By- og Kulturforvaltningens samlede vurdering af projektforslaget

Forvaltningen vurderer, at udviklingsplanen beskriver mange gode elementer og ambitioner i form af fortsættelse af karrébyen, bilfrit område, mange byrum, brede fodgængerstrøg og ambitionen om en grøn profil. Dog er der efter forvaltningens vurdering fortsat nogle elementer i projektet, der skal bearbejdes - her tænkes særligt på bebyggelsen ved Byens Bro og byggeretsgivende områder i den videre planlægning.

Bygherre har stort ønske om at fastholde 86.000 etagemeter i projektet, så fjernelse af etagemeter ved Byens Bro vil i bygherres optik betyde flere etagemeter andetsteds - for eksempel som en 7. etage på karrébebyggelsen. Forvaltningen anbefaler ud fra en betragtning om god bykvalitet, hvis antal etagemeter fastholdes, bør høj bebyggelse placeres langs jernbanen og med respekt for Byens Bro.

Den videre proces



Økonomi

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

Bilag

Bilag 1_Banebyen_Plan-inddeling

Bilag 2_UdviklingsplanBanebyenOdense_Version3

Bilag 3_Baneparken_Udviklingsplan_Appendix_Hotelog Erhvervshus

Bilag 4_Referat Arkitekturrådsmøde Banebyen samt AEs bemærkninger

Punkt 12: Lukket: C-sag: Drøftelse af konstruktion og finansiering på kort og lang sigt

20.03.00-A08-1-23

Punkt 13: Lukket: D-sag: Status på undersøgelse

18.15.08-Ø40-1-23

Punkt 14: D-sag: Byrums- og Bylivsanalyse for Fremtidens Bymidte - status

01.00.00-G01-19-23

Resume

Med denne sag giver forvaltningen en statusorientering, der vedrører arbejdet med en Byrums- og Bylivsanalyse. Analysen udføres af By- og Kulturforvaltningen i tæt samarbejde med Borgmesterforvaltningen og Klima- og Miljøforvaltningen. Analysen skal afdække bymidtens aktuelle situation og give bud på det videre arbejde med udvikling af fremtidens bymidte.

By- og Kulturudvalget har på møder den 19. april og 21. juni 2023 drøftet en række perspektiver på proces og indhold for en Byrums- og Bylivsanalyse samt ambitioner for fremtidens bymidte. På baggrund heraf har forvaltningen opstartet et interessent- og analysearbejde og kortlagt en proces herfor.

Forvaltningen vil på mødet give en orientering om den første viden fra interessent- og analysearbejdet. Orienteringen vil ske i sammenhæng med afrapporteringen fra Detailhandels- og Serviceerhvervsanalysen på samme møde, der bringer viden om bymidtens handelsliv.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Punkt 15: D-sag. Afrapportering af Detailhandels- og serviceerhvervsanalyse 2023

01.02.03-P10-1-22

Resume

Denne sag handler om Detailhandels- og serviceerhvervsanalyse 2023, som By- og Kulturforvaltningen har udarbejdet som forberedelse til revision af Kommuneplan 2024 og som led i at analysere bymidten. Afrapporteringen af analysen er vedlagt som bilag.

By- og Kulturudvalget blev på udvalgsmødet den 21. juni 2023 præsenteret for de foreløbige resultater. Siden er de foreløbige resultater også præsenteret for og drøftet med en bredere kreds af markedsaktører. By- og Kulturforvaltningen har på baggrund af drøftelserne færdiggjort afrapporteringen.

Analysen bidrager med viden om detailhandlen og de kundeorienterede serviceerhverv i Odense Kommune. Analysen gør status for handelslivet, beskriver udviklingen siden sidste analyse fra 2018 og forventningerne til fremtiden. Analysen er baseret på fysiske registreringer af antal butikker, indsamling af omsætningstal med videre fra de forretningsdrivende kombineret med registerdata. Analysen er baseret på registreringer i november 2022 og omsætningstal for 2021. Det bemærkes i den forbindelse, at omsætningen i detailhandlen på landsplan siden 2021 er steget: Omsætningen lå i de seneste 12 måneder med data ca. 4%-point højere end i 2021.

Analysen viser overordnet, at detailhandlen i Odense står stærkt. Odense er det primære handelscentrum på Fyn, hvilket betyder, at omsætningen i Odenses butikker svarer til 80% af fynboernes samlede forbrug i fysiske butikker. Analysen viser da også, at Odense har fastholdt antallet af butikker siden sidste analyse fra 2018 på trods af, at der på landsplan bliver færre butikker, og nethandlen vinder stadigt større markedsandele. Også serviceerhvervene, som fx spisesteder, caféer, skønhedsklinikker og frisører, trækker kunder til fra hele Fyn. Der er med analysen registreret knap 90 flere serviceerhverv siden sidste analyse, hvilket svarer til en stigning på 12%.

Analysen er udarbejdet af rådgiver COWI for Odense Kommune. Den er udført i perioden fra november 2022 til august 2023.

Som et led i arbejdet med den næste kommuneplan, vil By- og Kulturudvalget senere få lejlighed til at drøfte og tage stilling til, hvordan analysens resultater, blandt andre input, skal få konsekvenser for kommunens arealplanlægning til butiks- og serviceerhverv i Kommuneplan 2024-2036. Dette vil ske første gang på det planlagte temamøde (ekskursion) med titlen "Alle skal have adgang til byens fællesskaber", der er planlagt til den 6. december 2023.

Resultaterne fra detailhandels- og serviceerhvervsanalysen vil også være et vigtigt input til arbejdet med den bylivs- og byrumsanalyse, byrådet har bestilt med Budget 2023, og som By- og Kulturforvaltningen er i gang med at udarbejde.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Bilag

Detailhandels- og serviceerhvervsanalyse 2023_endelig_sep23

Punkt 16: D-sag: Kulturpuljen - administrative afgørelser

20.00.00-Ø40-105-22

Resume

Som supplement til de faste kulturbevillinger i Kultursekretariatet afsætter By- og Kulturudvalget hvert år et beløb til administrative bevillinger, hvorfra der løbende kan søges tilskud til offentligt tilgængelige kulturaktiviteter.

Disse midler administreres gennem Kulturpuljen, som yderligere har en årlig ansøgningsfrist den 15. september for ansøgninger på over 50.000 kr., som behandles politisk.

Ansøgninger på under 50.000 kr. behandles løbende af forvaltningen.

Alle ansøgninger vurderes ud fra puljens kriterier samt indsatsområderne i Kulturpolitikken:

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

Puljens korte svartid på gennemsnitligt 14 dage og forvaltningens lettilgængelige rådgivningstilbud Kulturkontakten betyder, at Odense Kommune, gennem Kulturpuljen, bidrager til at gøre det nemt, hurtigt og smidigt at komme fra idé til handling, hvis man har en god idé til en kunst- og kulturoplevelse i Odense.

Status på Kulturpuljen er, at der før uddeling af nedenstående administrative bevillinger var 194.824 kr. ekskl. moms i puljen til uddeling i 2023 ud af et budget på 1.124.394 kr. ekskl. moms i 2023.

Nedenstående administrative afgørelser fra Kulturpuljen 2023 udgør i alt 150.000 kr. inkl. moms og forventes at belaste budgettet med 138.000 kr. ekskl. moms.

Der resterer herefter 56.824 kr. ekskl. moms til uddeling i resten af 2023.

I det følgende orienteres om forvaltningens bevillinger og afslag til ansøgninger under 50.000 kr. for perioden juni 2023 til og med august 2023.

Der er i alt indgået 17 ansøgninger, hvoraf der er meddelt afslag på 10 ansøgninger og syv ansøgninger er imødekommet.

Ansøgninger, der er imødekommet:

| Ansøger | Projektbeskrivelse | Ansøgt beløb | Bevilget beløb | Formål |
|----------------------|---|--------------|----------------|--|
| 1. Mikkel Damborg | Solo kunstudstilling med titlen HOLOBIONT af kunstner Mikkel Damborg. Afholdes på udstillingsstedet Arttorium i Odense C. | 12.850 kr. | 5.000 kr. | Kunstneren ønsker at skabe et sanseligt rum for refleksion omkring menneskets plads i verden. Der arbejdes med forskellige medier: video, lyd, performance, akvareller. Kunstneren ønsker også at styrke den odenseanske kunstscene på græsrodsniveau |
| 2. Musikskolen 1748 | Musicalen MARIONET, skrives, planlægges og udføres af en gruppe unge musicalentusiaster fra HF Flow. Musicalen er målrettet unge og foregår på Den Fynske Operas scene. | 24.000 kr. | 10.000 kr. | Forestillingen udfordrer samfundsnormerne og sætter spørgsmålstejn ved ting som "hvad vil det sige at være normal". |
| 3. Asta Hansen-Hoeck | Gruppe-kunstudstillingen "Aber dabej" samler 9 kunstnere som hver for sig, skal skabe en skulptur, der samles til én udstilling i Det Fynske Kunstakademis skulptursal. | 10.000 kr. | 10.000 kr. | Udstillingen tager udgangspunkt i lysten og viljen til samarbejde på tværs af kunstneres arbejde, alder, køn og karriereniveau. |
| 4. Finjan | Finjan Fyn Kulturaktiviteter afholdes som café en gang om måneden med f.eks. en digtoplæsning, filmvisning og lignende. Kulturaktiviteterne er på dansk og arabisk. | 30.000 | 15.000 | Finjan Fyn kulturaktiviteter skal være oplysende, alsidige, sjove og samlende. Projektet understøtter Finjans målsætning om at fremme forståelse og forbindelse mellem mennesker – specielt mellem mennesker med vestlig og |

mellemøstlig
baggrund.

- | | | | | |
|--------------------|--|------------|---|--|
| 5. Teater Momentum | Teater Momentum vil skabe teater i tæt samarbejde med Dalum IF. Teater Momentum vil med forestillingen igangsætte refleksioner om holdånd, følelser og grænser indenfor sportsforeninger. Forestillingen slutter af med en faciliteret snak med publikum om deres oplevelse og tanker om emnet. Forestillingen er en professionel egenproduktion. | 40.000 kr. | 40.000 kr. (det forventes at modtage teaterrefusion, så tilskuddet kun belaster budgettet med 20.000 kr.) | <p>Projektet handler om at bringe scenekunsten ud til nye publikumsgrupper udenfor centrum. Momentum vil gerne give flere borgere i Odense en teateroplevelse, som er relevant og igangsættende for de vigtige samtaler.</p> <p>Projektet er vigtigt fordi undersøgelser viser, at fodboldmiljøer i hele Danmark har svært ved at få skabt en god kultur, når det kommer til at snakke om følelser, tabuer og grænser – Det vil Momentum gerne ændre på.</p> |
| | Momentum søger udviklingsmidler til at få erfaringer med "Opsøgende scenekunst" igennem et pilotprojekt, hvor forestillingen spiller udenfor teaterrummet. | | | Projektet ligger udenfor aktivitetsmålene i den faste tilskudsftale med Teater Momentum. |
| 6. Teater Momentum | I samarbejde med Tietgenskolen i Bolbro vil Teater Momentum gerne sætte fokus på dannelse, empati og præstationskultur blandt de unge på Odenses handelsgymnasium. I dette projekt sættes der fokus på "Kunsten at være ung", gennem teater på skolen, som er med til at igangsætte vigtige refleksioner om ungdomslivets op- og nedture i en evig | 40.000 kr. | 40.000 kr. (det forventes at modtage teaterrefusion, så tilskuddet kun belaster budgettet med 20.000 kr.) | <p>Projektet handler om at bringe scenekunsten ud til nye publikumsgrupper udenfor centrum. Momentum vil gerne give flere borgere i Odense en teateroplevelse, som er relevant og igangsættende for de vigtige samtaler.</p> <p>Scenekunsten når sjældent ud til studerende på handelsgymnasier.</p> |

kamp for at lykkedes. Forestillingen slutter af med en faciliteret snak med publikum om deres oplevelser og tanker om emnet. Forestillingen er en professionel egenproduktion.

Momentum søger udviklingsmidler til at få erfaringer med "Opsøgende scenekunst" igennem et pilotprojekt, hvor forestillingen spiller udenfor teaterrummet.

Momentum håber dette kan være startskuddet til et langt samarbejde med skolen og deres elever. Teateret kan være med til at løfte en dannelse- og trivselsdagsorden blandt unge ved at skabe et uforpligtende refleksionsrum og fællesskab.

Projektet ligger udenfor aktivitetsmålene i den faste tilskudsaftale med Teater Momentum.

| | | | | | |
|----|---|---|------------|------------|--|
| 7. | Billedkunstnernes Forbund, regionsråd Fyn | Kunstprojektet "Billedkunstnernes Forbund, Medlemsudstilling 2023", som afholdes i perioden den 20. november 2023 til den 3. december 2023 på Filosofien. | 50.000 kr. | 30.000 kr. | Formålet med arrangementerne er at fordre samhørighed mellem generationerne i det fynske billedkunstnermiljø, og tjene som inspiration for hvordan miljøet kan bruge hinanden fremadrettet og skabe inkluderende projekter til gavn for det fynske folk. Der eksisterer for nuværende tidspunkt en tendens til at navnlig en yngre generation af professionelle kunstnere søger væk efter endt uddannelse, den tendens vil de gerne justere på ved at synliggøre øens mangfoldige kunstnergrupper. |
| | | Udover kunstudstillingen vil der være talks og andre kulturelle indslag i udstillingsperioden. | | | |

| Ansøger | Projektbeskrivelse | Ansøgt beløb | Begrundelse for afslag |
|----------------------------|---|--------------|---|
| 1. Danmarks Jernbanemuseum | Kulturprojektet "Udstilling om Den kolde krig på Danmarks Jernbanemuseum". Udstillingen, undervisningsmaterialer og foredrag vil sætte nyt lys på en historie, der på en yderst kedelig baggrund igen er aktuel for Odenses borgere. | 47.000 kr. | Afslag begrundes i at ansøgningen ikke er fyldestgørende nok i forhold til at beskrive selve elementerne i udstillingen. Det gør det svært at vurdere, hvilket indhold der gives tilskud til. Yderligere er der ikke søgt anden medfinansiering ved puljer og fonde og ansøger forholder sig ikke til kulturpolitikken. |
| 2. Marianne Bitsch | Kunstprojektet "You Know Where You Are Going and Nobody Can Stop You" på Det Fynske Kunstakademi, skulptursalen | 8.000 kr. | Afslaget begrundes i at puljen prioriterer andre projekter, der i højere grad lever op til puljens formål og kriterier. Det er ikke muligt på baggrund af projektbeskrivelse at vurdere i hvor høj grad udstillingen understøtter Odense Kommunes Kulturpolitiske indsatser og værdier. |
| 3. B Live 22 | Kulturprojektet "Guitarshow Denmark" i Odense Congress Center | 40.000 kr. | Afslaget begrundes i at projektet ikke lever op til kulturpuljens formål og kriterier, da puljen ikke yder tilskud til kommercielle events, hvilket projektet vurderes til at være. |
| 4. ULYS | Harbor Artwalk part interactive Art | 25.000 kr. | Afslaget begrundes primært i, at ansøgningen er for ukonkret beskrevet. Dertil mangler der anden medfinansiering. Yderligere gives afslaget, da Kultursekretariatet finder det uhensigtsmæssigt at behandle ansøgninger fra de enkelte kunstnere til Harbor Art Walk. Der opfordres til, at der ansøges til arrangementet som helhed fra en arrangementsansvarlig. |

| | | | | |
|----|--------------------------|--|------------|--|
| 5. | Hans Johansen | Gratis live wrestling på Storms Pakhus | 6.250 kr. | Afslaget begrundes i, at ansøgningen ikke forholder sig til Odense Kommunes kulturpolitik. Derudover mangler der et budget for arrangementet. |
| 6. | Sunna Ósk Þorvaldsdóttir | Kunstprojekt "Vi har mere til fælles, end det der adskiller os" under Harbor Art Walk. | 7.000 kr. | Afslaget gives, da Kultursekretariatet finder det u hensigtsmæssigt at behandle ansøgninger fra de enkelte kunstnere til Harbor Art Walk. Der opfordres til, at der ansøges til arrangementet som helhed fra en arrangementsansvarlig. |
| 7. | ULYS | Kunstprojekt IMAGINE. En udstilling skabt af Kunstgruppen ULYS i samarbejde med en inviteret gæstekunstner. Et af de centrale værker, der formidler udstillingens idé, er inspireret af John Lennons ikoniske sang "Imagine." Kunstnerne har visualiserer sangens budskab gennem deres værker og skaber et rum, hvor beskueren kan reflektere over og drømme om en bedre verden. | 22.000 kr. | Afslaget begrundes i, at ansøgningen er indkommet for sent i forhold til kulturpuljens behandlingstid. Desuden mangler ansøgningen et budget. Det anbefales, at man ansøger om tilskud fra Kulturpuljen minimum 4 uger før, arrangementet finder sted. Ansøger er blevet gjort opmærksom på at søge i bedre tid ifm. tidligere ansøgninger. |
| 8. | Galleri RUMMET | To udstillinger i Galleriet RUMMET i Brandts Passage. Hver udstilling har 1-3 foredrag for interesserede og studerende fra ungdoms- og videregående uddannelser. Galleri RUMMET ligger sammen med Dina Vejlings butik med kunsthåndværk. | 20.000 kr. | Afslaget begrundes i, at det vurderes, at projekt har kommerciel karakter. Desuden vurderes det, at projektet ikke i tilstrækkelig grad lever op til Odenses kulturpolitik. Endelig yder Kulturpuljen ikke støtte til undervisnings-, møde- og foredragsvirksomhed. |
| 9. | Anecdón ApS | Lydfiler med engelsk tale til to virtuelle guidede ture: "H.C. Andersens Odense" og "Junior i H.C. Andersens fodspor i | 32.500 kr. | Afslaget begrundes i, at ansøgningen ikke i tilstrækkelig grad lever op til Kulturpuljen formål og kriterier. |

Odense" som udgives på en app.

Konkret støtter kulturpuljen ikke indspilning og udgivelse af lydoptagelser, apps, hjemmesider og lignende. Desuden forholder ansøgningen sig ikke til Odense Kommunes kulturpolitiske fokusområder.

Odense Kommune henviser til Museum Odense for samarbejde og partnerskaber om formidling af H.C. Andersen.

- | | | | |
|-----------------------|---|------------|--|
| 10. Asta Hansen-Hoeck | "Udstillingsstedet KOLD": Opsætning af en kummefryser i byen rum til udstilling af kunst fra Det Fynske Kunstakademi. | 10.000 kr. | Afslaget begrundes i, at ansøgning og budget er mangelfuld. Der mangler konkretisering eller illustration af platformen og en konkret beskrivelse af det kunstneriske indhold og udstillingsprogram. Det bemærkes desuden, at budgettet mangler medfinansiering. |
|-----------------------|---|------------|--|

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Punkt 17: D-sag: Gartnerbyen - ændret anvendelse i stueetagen

01.02.05-G01-18-22

Resume

Odense Byråd vedtog den 1. november 2017 lokalplan nr. 8-811 for Gartnerbyen. Lokalplanen er udarbejdet af By- og Kulturforvaltningen i tæt samarbejde og dialog med entreprenørvirksomheden H. Skjøde Knudsen A/S (Skjøde), som er bygherre i Gartnerbyen.

Efter lokalplanen trådte i kraft har bygherre ad flere omgange fremsendt ansøgning om forskellige dispensationer fra lokalplanen, som har været forelagt By- og Kulturudvalget til beslutning.

Senest har udvalget truffet beslutning på udvalgsmødet den 18. maj 2022 vedrørende bygherres ansøgning om fire dispensationer fra lokalplan 8-811 til byggeri i lokalplanens delområde C2, herunder ønske om dispensation til boliger i stueetagen.



Udvalget godkendte forvaltningens indstilling om tilladelse til tre dispensationer og afslag på dispensationen til boliger i stueetagen.

På baggrund af udvalgets beslutning sendte forvaltningen afgørelse til bygherre den 24. maj 2022, hvor der blev meddelt afslag på dispensation til indretning af boliger i stueetage, samt godkendelse af de øvrige tre dispensationer. Afgørelsen var vedlagt klagevejledning, men bygherre har ikke indbragt afslaget for Planklagenævnet.

Ønsket om indretning af boliger angik den nordligste del af stueetagen mod torvet i Gartnerbyen i delområde C2. Forvaltningen vurderede, at det krævede dispensation fra følgende bestemmelse i lokalplan 8-811, pkt. 7.8:

I delområde C skal stueplan mod torvet have facader med store vinduespartier og fremstå som aktive eller udadvendte facader med indkig til funktionerne bagved...

Henvendelse fra bygherre

I januar 2023 henvender bygherre sig til forvaltningen og anfægter forvaltningens afgørelse om afslag på dispensation. Af henvendelsen fremgår, at lokalplan 8-811 – Gartnerbyen, herunder lokalplanens afsnit 7.8, som har dannet grundlag for afslag på dispensation til boliger i stueetagen, ikke indeholder hjemmel til at nægte de ønskede boliger i stueetagen. Dette sker med henvisning til lokalplan 8-811 pkt. 3.4, hvoraf følgende anvendelsesbestemmelse fremgår:

For delområde C gælder:

Delområde C må kun anvendes til centerformål. Området kan anvendes til boliger, butikker, restauranter, caféer, kontorer, offentlige og private serviceformål og mindre erhvervsvirksomheder, der ikke er til gene for omgivelserne.

Henvendelsen opsummerer på den baggrund, at boliger, også i stueetagen, er umiddelbart tilladt ifølge lokalplanens pkt. 3.4.

Forvaltningens vurdering af bygherres henvendelse

Forvaltningen har foretaget en fornyet og faglig juridisk vurdering af sagen på baggrund af henvendelsen fra bygherre.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er tvivl om, at lokalplan 8-811, pkt. 7.8 og den vejledende tekst er skrevet ud fra en forudsætning om, at der etableres publikumsrettede erhverv som butikker eller cafeer i stueetagen. Det er altså klart lokalplanens intention, at stueetagen skulle indeholde butikker mv. i delområde C2.

Uanset lokalplanens intention vurderer forvaltningen dog, at lokalplan 8-811, afsnit 7.8 sammenholdt med afsnit 3.4 ikke er tilstrækkelig klar og præcis, og dermed ikke kan danne grundlag for et afslag på ønsket om boliger i stueetagen, ligesom lokalplanen i øvrigt ikke indeholder hjemmel til at nægte de ønskede boliger.

Det bemærkes i den forbindelse, at uklarheder i en lokalplans bestemmelser normalt fortolkes til fordel for grundejeren. Etablering af boliger i stueetagen er således umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

Forvaltningen har efterfølgende indhentet en skriftlig vurdering hos Codex Advokater til brug for endelig afklaring i sagen.

Af vurderingen fremgår, at etablering af boliger i stueetagen er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, selvom det er lokalplanens klare intention at sikre butikker mv. på denne placering.

Det vurderes dog også, at det formentligt er muligt at nedlægge et forbud iht. planlovens § 14 mod etablering af boliger i stueetagen mod torvet i Gartnerbyen med henblik på udarbejdelse af ny lokalplan. Dette forudsætter dog, at forbuddet nedlægges inden for kort tid, og forbuddets varighed, som højst må være på et år, reduceres, da sagsbehandling har været i en rum tid.

Det vurderes dog forbundet med usikkerhed, om der kan nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14. Dermed er der også risiko for, at Planklagenævnet ophæver et sådant forbud.

Forvaltningens samlede vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ikke er tvivl angående lokalplanens intention om, at stueetagen skulle indeholde til butikker mv.

Lokalplanens pkt. 7.8 sammenholdt med anvendelsesbestemmelsen i pkt. 3.4 er dog ikke tilstrækkelig klar og præcis. Det er ved nærmere juridisk vurdering derfor umiddelbart tilladt efter lokalplanens bestemmelser at etablere boliger.

På baggrund af ovenstående, sammenholdt med at uklarheder i en lokalplans bestemmelser normalt fortolkes til fordel for grundejeren, vurderer forvaltningen, at der ikke skal nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14 mod de ønskede boliger i stueetagen i delområde C2, da det vil være et for omfattende indgreb set i forhold til den aktuelle sag om boliger i stueetagen.

Forvaltningen vil derfor meddele bygherre, at der kan etableres boliger i overensstemmelse med lokalplanen. Bygherre skal i den forbindelse indsende revideret projekt til den verserende byggesag vedrørende de ønskede boliger i stueetagen.

Forvaltningen bemærker afslutningsvist, at bygherre har ansøgt om en række dispensationer fra Lokalplan 8-811 Gartnerbyen, herunder ønske om boliger i stueetagen, selvom bygherre har været inddraget tæt i forbindelse med forvaltningens udarbejdelse af lokalplanen.

Sagen her giver anledning til, at forvaltningen fremadrettet vil skærpe opmærksomheden på detaljering i lokalplanbestemmelser, sådan at der ikke kan tolkes en diskrepans mellem intentioner og bestemmelser. Dette særligt af hensyn til at kvalitet i nye byområder og byggerier afspejler de intentioner, der har været i dialogen med bygherre i den tidlige udviklingsfase.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.

Bilag

Dagsorden - Gartnerbyen - BKU den 18. maj 2022

Punkt 18: D-sag: Aktuelle sager

00.22.04-P35-14-23

Resume

Orientering om aktuelle sager:

- Orientering om tematur for udvalget inklusiv udvalgs møde den 25. oktober 2023.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Araz Khan deltog ikke i mødet.