

REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 02-02-2022

Mødedato Onsdag d. 02. februar 2022 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgettekniske tilpasninger på anlægsområdet.....	4
Kapacitetsbehov Skt. Klemensskolen.....	8
Fysisk Helhedsplan Birkeparken, Afd. 16 Fyns Almennyttige Boligselskab.....	10
Fysisk Helhedsplan Solbakken, afd. 311 Civica.....	20
Fysisk Helhedsplan Riisingsparken, afd. 61 Fyns Almennyttige Boligselskab.....	29
Lukket: Samarbejde med Den Danske Naturfond om skovudvikling.....	39
Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan nr. 5-1001, Odensevej 2 og 10 i Hjalles	40
Lukket: Strategisk retning for Odenses Små Storbyteatre.....	46
Temaintroduktion: "Odense – en storby med puls".....	47
Evalueringsrapport af Eventyrligt Julemarked 2021.....	49
Temaoplæg: Driftsaftaler med selvejende kulturinstitutioner.....	53
Aktuelle sager.....	54
Lukket: Status på sportscenter.....	55

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-17-21

Resume

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets møde den 2. februar 2022.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen med den ændring, at kategoriseringen af sag nr. 9 om "Strategisk retning for Odenses Små Storbyteatre" ændres til en C-sag (drøftelsessag).

Punkt 2: Budgettekniske tilpasninger på anlægsområdet

00.32.00-000-7-21

Resume

I begyndelsen af hvert regnskabsår fremlægger By- og Kulturforvaltningen en sag, hvori der foretages forskellige budgettilpasninger på anlægsområdet, herunder periodisering mellem årene, udmøntning til puljer samt frigivelse af rådighedsbeløb. At midlerne stilles til rådighed for By- og Kulturudvalget, betyder budgetteknisk, at midlerne flyttes fra at ligge under Økonomiudvalget, til at ligge under By- og Kulturudvalget. Med frigivelse menes, at By- og Kulturudvalget endvidere kan bruge midler afsat på forvaltningens anlægsramme.

Der søges om frigivelse af ikke tidligere frigivne rådighedsbeløb i budget 2022 (og 2021), samt udmøntning af budgetter til færdiggørelsesbevilling, udbudsjura samt til 1 % kunstpulje.

Der afsættes 2 % af en anlægsbevilling til færdiggørelsesarbejder, disse flyttes til en samlet pulje, hvorfra eventuelle færdiggørelsesudgifter betales. Dette betyder at den enkelte anlægsbevilling kan afsluttes tidligere, samt at mindredgifter til færdiggørelse på nogle projekter, kan være med til at finansiere merudgifter på andre.

På bevillinger, der anvendes til opførelse af nye anlæg, afsættes 1 % til kunst. Disse midler samles i en særskilt bevilling for at sikre, at de anvendes til formålet.

I forbindelse med budget 2020 blev der hjemtaget effektiviseringsgevinst til Borgmesterforvaltningen på udbudsjuridisk rådgivning.

For at imødegå det indtægtskrav forvaltningen fik i den forbindelse, flyttes 2 % af de berørte anlægsbevillinger.

Effekt

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

INDSTILLING

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

1. Der frigives 8,8 mio. kr. i 2021, 24,5 mio. kr. i 2022, 4,0 mio. kr. i 2023 og 12,0 mio. kr. i 2024 af de afsatte rådighedsbeløb i budget 2021 og 2022 til anlægsprojekter, der er nærmere beskrevet i sagsfremstillingen.
2. Der udmøntes 3,4 mio. kr. i 2022 fra frigivne bevillinger til færdiggørelse af diverse arbejder under By- og Kulturudvalget.
3. Der udmøntes 1,8 mio. kr. i 2022 fra frigivne bevillinger til 1 % kunstpulje under By- og Kulturudvalget.
4. Der udmøntes 2,6 mio. kr. i 2022 fra frigivne bevillinger til finansiering af indtægtskrav vedrørende effektiviseringer på udbudsjuridiske tjenester, heraf overføres 1,4 mio. kr. til 2023 under By- og Kulturudvalget.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Frigivelse af rådighedsbeløb

I forbindelse med såvel budget 2021 som 2022 er der afsat rådighedsbeløb, som ikke er blevet frigivet formelt.

Med baggrund heri søges nedenstående rådighedsbeløb frigivet.

Anlægsprojekt	2021	2022	2023	2024
Grejbank under UngOdense	800.000	2.000.000	0	0
Kvarterdannelse, Vollsrose Alle og Åsumvej	3.000.000	17.000.000	4.000.000	12.000.000
Tilbygning til isstadion	0	1.500.000	0	0
En grøn og bæredygtig by - biodiversitet	5.000.000	4.000.000	0	0
I alt	8.800.000	24.500.000	4.000.000	12.000.000

Udmøntning af budgetter til færdiggørelsesarbejder, kunstpulje samt effektivisering på udbudsjuridiske tjenester

Der er foretaget en screening af By- og Kulturudvalgets samlede anlægsportefølje primo 2022 med henblik på at få udmøntet midler til færdiggørelsesarbejder, 1 % kunstpulje i henhold til byrådsbeslutning af den 24. juni 2020, samt til effektiviseringer på udbudsjuridiske tjenester.

Screeningen foretages på baggrund af de gældende kriterier for udmøntning til det enkelte formål, og foretages for at sikre, at alle bevillinger er blevet vurderet.

Udmøntningen foretages af den samlede bevilling i det første budgetår for at sikre, at der sker en korrekt udmøntning, da der løbende over et anlægsprojekts levetid foretages budgettilretninger mellem årene.

Af nedenstående tabel fremgår, hvilke bevillinger der skal ske tilretning af, som følge af gennemgangen af den samlede anlægsportefølje.

Anlægsprojekt	Udmøntning		
	Færdiggørelsesarbejder (2%)	1% kunstpulje	Udbudsjuridiske tjenester (2%)
Verdens bedste robotskole	354.000	177.000	354.000
Udvidelse af Enghaveskolen	490.000	245.000	490.000
Etablering af infoboks i Vollsmose	75.200	37.600	0
Signalanlæg ved Drejebænken/Munkebjergvej	420.000	256.250	420.000
Stitunnel under Bladstrupvej i Lumby	300.000	150.000	0
Støjtæppe på Thujavej	78.000	39.000	78.000
Nonnebakken som mulig UNESCO verdensarv	60.000	30.000	60.000
Tryghedsskabende foranstaltninger i bymidten	60.000	30.000	0
Handlingsplan for vanvidskørsel	220.000	110.000	220.000
Ekstra halkapacitet Østerbro	670.000	335.000	670.000
Modernisering af Lysningen	120.000	0	120.000
Næsby Skole	180.000	0	180.000
Lokalt tilberedt mad på plejecenter og levesteder	30.000	0	30.000
Cykelstier Østerbro	0	70.000	0
Cykelstier Fjordsgade	0	30.000	0
Cykelstier Hjallesvej	0	131.000	0
Bynet 2021	0	42.800	0
Opretningsarbejder *	115.848	0	0
Skolernes genopretning *	120.258	0	0
Legepladser *	35.549	0	0
Ombygning/renovering af SFO *	36.382	0	0
Nyt botilbud på handicapområdet **	0	100.000	0
I alt	3.365.237	1.783.650	2.622.000
* Løbende bevilling, hvor der alene udmøntes i det enkelte budgetår			
** ved tidligere udmøntning af 1% til kunst var beregning fejlbehæftet			

Økonomi

I forbindelse med budget 2020 blev der hjemtaget effektiviseringsgevinst til Borgmesterforvaltningen på udbudsjuridisk rådgivning.

Herefter er der sket en løbende effektivisering, som forventes afsluttet i budget 2023.

Da effektiviseringen i 2022 mere end indfrier det forventede, anvendes en del af denne til nedbringelse af effektiviseringskrav i 2023, med deraf følgende kasseforskydning.

Herefter resterer et indtægtskrav i 2023 på 3,4 mio. kr.

Kassebeholdning i kr.	2022	2023
Kassepåvirkning	1.388.511	-1.388.511

+ = forbedring af kassebeholdningen

Punkt 3: Kapacitetsbehov Skt. Klemensskolen

00.30.08-G01-1-21

Resume

Skt. Klemensskolen ligger i et område med stærk befolkningstilvækst i boligmassen. Indskrivningstallene samt befolkningsprognoseerne peger på en stigning af elevtallet i skoledistriktet. Forud for skoleåret 2022/2023 udvides der med to nye klasselokaler, og for perioden frem mod 2028 angiver prognosen behovet for yderligere to klasselokaler. Samlet set forventes der en øget kapacitet på fire klasselokaler for perioden 2022–2028.

Med denne sag håndteres de kapacitetsudfordringer, der er beskrevet i Indblik Anlæg 2022 for Skt. Klemensskolen i skoleåret 2022/2023, hvor der er behov for at etablere to ekstra klasselokaler. Lokalerne kan etableres ved at inddrage eksisterende kvadratmeter fra Pædagogisk Læringscenter. Det Pædagogiske Læringscenter rykkes herefter til et åbent område på skolen. Der er dermed tale om en nedskaleret ombygning i forhold til den løsning, der blev præsenteret i Indblik Anlæg 2022.

Behovet for de sidste to klasselokaler vil forventeligt opstå i 2027, men indgår ikke i denne sagsfremstilling.

Effekt

En storby i vækst

Ombygningen af Skt. Klemensskolen skal ses i sammenhæng med en forøgelse af områdets boligmasse. Den øgede efterspørgsel på skolens kapacitet til at modtage de tilflyttede elever i området, vil kræve en etablering af to nye klasselokaler.

INDSTILLING

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

1. Oprettelse af en ny anlægsbevilling, "Kapacitetsudvidelse Skt. Klemensskolen" på 0,4 mio. kr. i 2022, til brug for kapacitetsudvidelse på Skt. Klemensskolen med to klasselokaler. Bevillingen frigives og stilles til rådighed under By- og Kulturudvalget.
2. Finansieringen sker via flytning af 0,4 mio. kr. i 2022 fra servicerammen under Børn- og Ungeudvalget til den oprettede anlægsramme under By- og Kulturudvalget.

Beslutning

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Skt. Klemensskolen ligger i et område med stærk befolkningstilvækst i boligmassen. Indskrivningstallene samt befolkningsprognoseerne peger på en stigning af elevtallet i skoledistriktet. I årene 2022-2028 forventes der et samlet behov på fire nye klasselokaler i skoledistriktet. Med denne sag sikres etableringen af to nye klasselokaler.

By- og Kulturforvaltningen samt Børn- og Ungeforvaltningen har i samarbejde fundet en ny løsning på kapacitetsudfordringen, som alternativ til den løsning der blev skitseret i Indblik Anlæg 2022. Den nye arealudnyttelse sikrer etablering af to nye klasselokaler via en ombygning af det Pædagogiske Læringscenter. Disse lokaler kan stå klar til skoleåret 2022/2023, hvor der forventeligt vil være et højere børnetal i distriktet. Denne løsning koster 425.000 kr. og er dermed markant billigere end løsningen skitseret i Indblik Anlæg 2022, som beløb sig til 2,6 mio. kr.

Kommuneplan 2020 har udlagt et areal i Skt. Klemens til boligformål med mulighed for realisering fra 2024, og det er forventeligt, at der sker en realisering, idet efterspørgslen på åben-lav boliger (fx parcelhuse) og tæt-lav boliger (fx rækkehuse) er høj.

Det betyder, at behovet for de sidste to klasselokaler forventeligt vil opstå i 2027, og derfor følges kapacitetsudviklingen tæt, således det kan sikres, at Skt. Klemensskolen har den fornødne kapacitet.

Det bemærkes, at det Pædagogiske Læringscenter ikke nedlægges på Skt. Klemensskolen, men flyttes til et andet åbent område på skolen.

Økonomi

Midlerne til kapacitetsudvidelsen findes via en omprioritering fra Børn- og Ungeudvalgets serviceramme til anlæg under By- og Kulturudvalget.

Kapacitetsudvidelse klasseværelser Skt. Klemensskolen			
beløb i kr.	Udvalg	Styringsområde	2022
Ny bevilling: Kapacitetsudvidelse skt. Klemensskole	BKU	Anlæg	425.000
Serviceramme BUU	BUU	Service	-425.000
I alt			0

Afledt drift er estimeret til 19.800 kr. pr. år og vil i denne sag blive fundet indenfor By- og Kulturforvaltningens egen ramme.

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

Punkt 4: Fysisk Helhedsplan Birkeparken, Afd. 16 Fyns Almennyttige Boligselskab

03.02.00-P20-4-19

Resume

Vollsmose står overfor gennemgribende forandringer frem mod 2030. Ghetto Lovgivningen kræver andelen af almene familieboliger i seks boligafdelinger i Vollsmose nedbragt til maksimalt 40 %.

De almene boliger, der står tilbage efter nedrivning, skal gennemgribende renoveres efter væsentlige problemer med nedslidning, så afdelingen fremtidssikres med attraktive og tidssvarende boliger.

Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) har ansøgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 16, Birkeparken i Vollsmose.

Birkeparken er en af de seks afdelinger, som blev opført i 1970'erne og består af 439 familieboliger og 4.573 m² erhvervsareal, hvoraf der efter nedrivning og ombygning vil være 249 almene familieboliger tilbage.

I henhold til den tidligere godkendte udviklingsplan for Vollsmose nedlægges 200 almene familieboliger. De 200 boliger består af 190 eksisterende familieboliger samt 10 tidligere familieboliger, som er ommærket til erhverv, og som lejes af Odense Kommune. De 10 boliger ommærkes tilbage til almindelige familieboliger til brug for genhusning i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse, hvorefter de nedrives. Samlet fjernes 200 familieboliger.

Helhedsplanens samlede økonomiske ramme udgør 473,4 mio. kr.

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunen stiller garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel. Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån, svarende til 252,6 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Desuden forventes garanti på 100 % på de ustøttede lån, svarende til 137,6 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 0,3 mio. kr.

Effekt

Flere odenseanerne i job og på vej til job

Renovering af boliger har positiv indvirkning på beskæftigelsen i den periode, hvor renoveringen gennemføres.

Et sundere Odense

Det er vigtigt, at boligerne har et godt indeklima, så borgerne trives. Området vil i fremtiden kunne tiltrække forskellige beboergrupper, heriblandt både ældre, unge og børnefamilier.

INDSTILLING

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

1. Nedlæggelse og nedrivning af 200 boliger i henhold til udviklingsplanen for Vollsmose.
2. Den fysiske helhedsplan med gennemgribende renovering af 249 eksisterende almene familieboliger.
3. Helhedsplanens samlede økonomiske ramme på 473,4 mio. kr., herunder ny kommunal garanti for realkreditlån på op til 390,2 mio. kr. samt kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr., som afholdes inden for By- og Kulturudvalgets egen driftsramme.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Andreas Møller stemmer imod indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingspunkt 1, idet Enhedslisten modsætter sig diskrimination og nedrivning af funktionsdygtige almene boliger.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingspunkterne 2 og 3, da der er tale om grov tilsidesættelse af beboerdemokratiet.

Sagsfremstilling

Vollsmose vil frem mod 2030 gennemgå en gennemgribende forvandling fra et udsat boligområde til en attraktiv og velfungerende bydel. De fysiske forandringer af Vollsmose betyder, at området bliver åbnet op med nye veje og stier. Nogle boliger bliver revet ned, andre boliger bliver renoveret, og der bliver opført nye private boliger og erhverv.

Den politiske aftale ”Den sidste Vollsmoseplan” fra 2018 beskriver sammen med den lovpligtige udviklingsplan fra 2019 den fysiske omdannelse af Vollsmose. Rammelokalplanen for Vollsmose (lokalplan nr. 1-910) indeholder en række bestemmelser for renovering, ombygning samt mulighed for nedrivningen af eksisterende bebyggelser.

Boligorganisationerne foretager nedrivninger, renoveringer og ombygninger i egne boligafdelinger og er ansvarlige for gennemførelsen af helhedsplanen.

Birkeparken er en af de seks afdelinger i Vollsmose, hvor ghettolovningen kræver, der sker store fysiske forandringer.

En selvstændig bydel

Vollsmose ligger i den nordlige del af Odense, der i 1960'erne og 1970'erne blev en selvstændig bydel for mange beboere med adgang til centrale services som indkøb, børnepasning, skole, gymnasium, fritidsaktiviteter, store naturområder med plads for fællesskab, leg og motion.

Bydelen er her defineret som de seks parker mod syd og øst og består af en blanding af højhuse, blokke og rækkehuse. Bebyggelsen er opført efter datidens ønske om et monofunktionelt, visuelt og fysisk afskærmet boligområde med store friarealer og trafikseparering.

Den gennemgående materialeholdning med hvid beton og gule mursten er karakteristisk for hele Vollsmoses bebyggelse.

Som følge af de store ubrudte parkeringsarealer og bebyggelsens enorme skala fremstår området i dag meget isoleret.

1. Nedlæggelse og nedrivning af almene boliger i Birkeparken

I Birkeparken nedlægges i henhold til den tidligere godkendte udviklingsplan for Vollsmose 200 almene familieboliger. De 200 boliger består af 190 eksisterende familieboliger samt 10 tidligere familieboliger, som er ommærket til erhverv, og som lejes af Odense Kommune. De 10 boliger ommærkes tilbage til almindelige familieboliger til brug for genhusning i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse, hvorefter de nedrives.

Nedlæggelse af de almene boliger sker i Blok 63, 64, 65, 66 og 68, og i blok 65 nedlægges erhvervsarealerne i de to nederste etager.



Oversigt nedrivning - markeret med rødt.

Nedlæggelse og nedrivning af en almen boligorganisations boliger og erhvervsarealer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Omkostningerne til nedrivning af de eksisterende arealer afholdes af den omhandlende afdeling, og indgår i den samlede finansiering af helhedsplanen for Birkeparken.

Grundarealet vil som følge af nedrivningerne tilsvarende arealmæssigt nedjusteres til ny anvendelse i form af private matrikler. Der arbejdes på etablering af et arealudviklingselskab med henblik på salg af arealer til opførelse af nye boliger og erhverv.

2. Den fysiske helhedsplan for Birkeparken

En fysisk helhedsplan er en konkret plan for en renovering af en almen boligafdeling. Den støttes af Landsbyggefonden (LBF), som er en fond, der er oprettet ved lov. Fonden finansierer sine aktiviteter ved, at lejerne i den almene sektor betaler ind til fonden (afdelingerne betaler fortsat ydelser, selv når de oprindelige lån er tilbagebetalt).

Helhedsplanen stiller krav om, at de nye tilgængelige boligindretninger sikres lyse, attraktive og fremtidssikrede boliger. Boligernes ydre opgraderes, så bebyggelsen får et ydre, der understreger bebyggelsens og boligernes kvaliteter, ligesom opholdsarealer og infrastruktur disponeres med fokus på at skabe et attraktivt grønt og trygt boligområde.

Ombygningen af de 249 eksisterende boliger indrettes med 5 forskellige boligtyper, fra 1- til 5-rums. Derved skabes rammerne for de fremtidige boligtyper, der sikres et socialt mix i forhold til boligstørrelse og beboer sammensætning.

Boligafdelingen Birkeparken

Afdelingen består af 439 lejemål fordelt på 66 rækkehuse, 373 lejligheder og 4.573 m² erhvervsareal, som er kontorer, der er udlejet til Odense Kommune.

Birkeparken blev opført i 1970-1972 som en del af Vollsmoseplanen fra 1964.

Boligerne er beliggende med indkørsel fra Vollsmose Allé med adresse Birkeparken 68-272, Odense NØ.

Bebyggelsens tilstand

Den byggetekniske gennemgang viser, at byggeriet generelt er nedslidt. Der forekommer fugt i bygningsdelene, som i nogle tilfælde medfører skimmelsvamp. Der er trækgener fra vinduer og døre, som giver højt varmetab og høje varmeregninger, dårligt indeklima grundet manglende ventilation. Installationer inkl. kloak er fra opførelsestidspunktet og derfor nedslidte.

Afdelingen har et stort vedligeholdelseefterslæb, og det vil være relevant at gennemføre i sammenhæng med en samlet gennemgribende løsning af afdelingens bygningsmæssige problemer.

Helhedsplanens indhold

I forbindelse med udviklingsplanen for Vollsmose bevares 249 boliger i Birkeparken, fordelt med 60 rækkehuse og 189 lejligheder, heraf indrettes 62 tilgængelighedsboliger.

Boligtype	Fordeling før	Tilgængelighedsbolig efter	Fordeling øvrige boliger efter
1- rums	113 stk.	0 stk.	43 stk.
2 -rums	39 stk.	0 stk.	36 stk.
3- rums	32 stk.	21 stk.	41 stk.
4 -rums	189 stk.	41 stk.	7 stk.
5- rums	66 stk.	0 stk.	60 stk.

(rækkehuse)

I alt	439 stk.	62 stk.	187 stk.
Erhvervsareal	4.537 m ²		0 m ²

Alle boliger under den fysiske helhedsplan får bl.a.:

- Nye køkkener og badeværelser
- Nye facader og udbedring af kuldebroer
- Nye vinduer
- Altaner ændres, så der kommer bedre lysindfald ind i boligerne
- Ventilationsanlæg og bedre indeklima
- Renovering af gulve efter behov
- Udskiftet nedslidte installationer

Tilgængelige boliger

De 62 tilgængelighedsboliger etableres i blok 63, 64 og 66, fordelt med 13 stk. i blok 63, 28 stk. i blok 64 og 21 stk. i blok 66. Boligerne placeres vertikalt ovenpå hinanden, så alle tilgængelighedsboliger i samme opgang betjenes af samme elevator.

Tilgængelighedsboligerne indrettes, så de henvender sig til flere brugere fra den moderne familiebolig og seniorbolig med mulighed for at blive i eget hjem. Fx ved en funktionsnedsættelse med behov for ekstra plads til at komme rundt i boligen med rollator eller kørestol.

De 187 boliger heraf 60 rækkehuse, som ikke ombygges til tilgængelighedsboliger, bliver renoveret og indrettet med nye køkkener og badeværelser.

Vejadgang

Nye boligveje kommer til at føre trafikken ind i boligområdet. Boligerne bliver orienteret med indgang ud til gaderne, således at der skabes mere åbenhed og synlighed i bebyggelsen. Boliggaderne bliver indrettet til lav hastighed og med sikre overgange, der er med til at dæmpe trafikken. De nye vejadgange sikrer samtidig, at flere beboere fremover kan parkere helt tæt på egen bolig.

Parkering

Der er disponeret med 249 p-pladser i Birkeparken, svarende til 1 p-plads pr. bolig.

Opholdsarealer

I de grønne arealer omkring boligerne skabes der nye spændende og hyggelige opholds- og aktivitetspladser, som er synlige fra boligerne og velbelyste om aftenen. Ligeledes skabes der større aktivitetspladser i og ved de nye markante indgangspartier med hver deres funktion. Disse tryghedsskabende elementer er med til at aktivere hele området og gøre Birkeparken til et godt sted at bo.

Supplerende infrastrukturprojekt

Der er bevilliget infrastrukturmidler af Landbyggefonden og dette er godkendt af By- og Kulturforvaltningen på udvalgsrådet den 2. marts 2021.

De to almene boligorganisationer, Civica og FAB er gået sammen om at søge godt 116,0 mio. kr. til supplerende infrastruktur i boligafdelingerne Egeparken (Civica), Bøgeparken (Civica) og Birkeparken (FAB) i Vollsmose.

Infrastrukturprojektet vil understøtte, igangsætte udviklings- og forbedringstiltag i området og være bindeled i udviklingen fra at være en ghetto til et velfungerende boligområde.

Formålet er at bryde afdelingernes isolation ved grundlæggende at sikre boligområdets sammenhæng ved etablering af veje, byrum og ændre forsyningsforholdene med den nye struktur, så forsyningen til boligerne sikres.

3. Helhedsplanens omfang

Emne (indeks 4. kv. 2019)	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Udgifter		
Fysisk helhedsplan (oplyses i hele kroner)	252.586.000	220.847.000
I alt udgifter	252.586.000	220.847.000
Finansiering		
Fællespuljetilskud		-8.780.000
Kapitaltilskud		-1.500.000
Tilskud egen trækingsret/dispositionsfond		-2.927.000
Reguleringskonto		-40.000.000
Brug af henlæggelser		-30.000.000
I alt finansiering	252.586.000	-83.207.000
Heraf lånefinansieres	252.586.000	137.640.000
Kommunal garanti til lånefinansiering	100 %	100 %

Helhedsplanens anlægsbudget beløber sig til i alt 473,4 mio. kr.

Opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i LBF, fællespuljetilskud, finansiering via reguleringskonto samt kapitaltilførsel på i alt 83,2 mio. kr. fratrækkes.

Optagelse af realkreditlån udgør i alt 390,2 mio. kr. fordelt på støttede lån på 252,6 mio. kr. og ustøttede lån på 137,6 mio. kr.

Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til 252,6 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti) og en forventet garanti på 100 % på de ustøttede lån svarende til 137,6 mio. kr.

Ny kommunal garanti for helhedsplanen udgør 390,2 mio. kr.

Landsbyggefonden yder støttede lån efter en række kriterier til forskellige arbejder. Hovedkriteriet er fremtidssikring af bygningerne, hvilket vil sige nødvendige facaderenovering, ventilation og lignende. Indretning af tilgængelighedsboliger, som hovedsageligt betales med støttede lån.

Almindelig udskiftning, vedligeholdelse, forbedringer og modernisering betales hovedsagelig med ustøttede lån (kreditforeningslån). Ydelsen på de støttede lån er ca. 3,3 % af lånebeløbet + bidrag i årlig afgift. Endvidere kan der opnås løbende driftsstøtte (huslejestøtte) fra Landsbyggefonden til nedbringelse af huslejen.

De ikke-støttede arbejder finansieres med almindelige kreditforeningslån, hvor øvrige midler i form af opsparing i afdelingen, brug af egen trækningsret i Landsbyggefonden og tilskud samt kapitaltilførsel fratrækkes.

Husleje

Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse for den samlede plan. Udgangspunktet er at sikre, at huslejen holdes på et niveau, hvor boligerne kan lejes ud.

Huslejen for hele afdelingen er umiddelbart før helhedsplanens gennemførelse gennemsnitligt på 615 kr. pr. m² pr. år. Efter renoveringen stiger gennemsnitshuslejen til gennemsnitligt 709 kr. pr. m² pr. år.

Boligtype renoveret	Areal Før/efter	Husleje før pr. måned	Stigning efter pr. mdr.	Husleje efter pr. måned	Stigning %
1- rums renoveret	34/46 m ²	2.178 kr.	622 kr.	2.800 kr.	29 %
2 -rums sammenlagte	70/84 m ²	3.837 kr.	864 kr.	4.701 kr.	23 %
3- rums renoveret	97/99 m ²	4.858 kr.	593 kr.	5.451 kr.	12 %
4 -rums renoveret	112/121 m ²	5.509 kr.	1.042 kr.	6.551 kr.	19 %

4 -rums tilgængelighed	112/120 m ²	5.509 kr.	1.788 kr.	7.297 kr.	32 %
5- rums renoveret (rækkehuse)	127 m ²	6.192 kr.	1.625 kr.	7.817 kr.	26 %

Huslejeeksempler. Alle tallene er i 2021-priser.

Der ventes besparelser på afdelingens vedligeholdelse og henlæggelser til PPV (planlagt, periodisk vedligeholdelse). En årlig estimeret besparelse på ca. 800.000 kr.

Stigende huslejer vil medføre stigende udgifter til boligstøtte for Odense Kommune.

Øvrige forhold

Landsbyggefonden har via lovgivningen en økonomisk ramme til fysiske helhedsplaner over hele landet hvert år. På baggrund af besigtigelser og forhandlinger prioriterer Landsbyggefonden hvilke projekter, der er bedst egnede til at få støtte.

Helhedsplanen for Birkeparken er startet i 2018. Der har igennem processen været fokus på beboerinddragelsen, og der er afholdt flere beboerinformationsmøder, hvor helhedsplanens indhold og konsekvenser er blevet gennemgået.

Helhedsplanen var til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. oktober 2021, hvor der ikke blev opnået flertal til helhedsplanens godkendelse.

Da beboergodkendelse ikke blev opnået, har boligorganisationens øverste myndighed (repræsentantskab) anvendt "call-in" bestemmelsen i almenboligloven, som giver repræsentantskabet adgang til at godkende helhedsplanen. Helhedsplanen blev godkendt på repræsentantskabsmødet den 25. oktober 2021.

Renoveringen forventes at blive sat i gang 2023 og at være gennemført i 2026.

Der vil i renoveringsperioden blive behov for genhusning af alle beboere. Behovet for genhusning håndteres af FAB, primært internt i afdelingen og alternativt i nærområdet. Genhusningsperioden forventes mellem 6 og 8 måneder. Den permanente genhusning i forbindelse med nedrivningen sker ligeledes under hensyntagen til den enkelte beboers ønsker og muligheder for flytning til FABs øvrige boligafdelinger i Odense.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Ghettolovgivningen kræver andelen af almene familieboliger i seks boligafdelinger i Vollsmose nedbragt til maksimalt 40 %. Forvaltningen vurderer derfor, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdeling 16, Birkeparken.

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden kræver en kapitaltilførsel til afdelingen på 1.500.000 kr. Odense Kommune, boligorganisationen og realkreditinstituttet bidrager med hver 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Odense Kommunes bidrag udgør således 300.000 kr.

Odense Kommunes bidrag foreslås finansieret inden for driftsrammen under By- og Kulturudvalget til ydelsesstøtte for almene boliger. Kapitaltilførslen forventes gennemført i 2026.

Garanti for realkreditlån

Helhedsplanen forventes at koste op til 473.433.000 kr. Ca. 252.586.000 kr. er arbejder, der støttes af Landsbyggefonden og ca. 220.847.000 kr. er ustøttede arbejder, hvoraf der skal fratrækkes ca. 83.207.000 kr. fra opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i LBF, fællespuljetilskud, finansiering via. reguleringskonto samt kapitaltilførsel.

Optagelse af realkreditlån udgør i alt 390.226.000 kr. fordelt på støttede lån på 252.586.000 kr. og ustøttede lån på 137.640.000 kr.

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

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunerne stiller garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel. Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til maksimalt 252.586.000 kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Garantien på de ustøttede lån forventes at blive 100 % og vil maksimalt udgøre 137.640.000 kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 300.000 kr.

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

Garantien påvirker ikke kommunens låneramme, men en godkendelse indebærer, at kommunen påtager sig en økonomisk risiko.

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at risikoen er minimal, da det kun er sket én gang på landsplan, at en garanti for en fysisk helhedsplan er udløst.

Den samlede gæld i afdelingen efter reovering vil blive op til 547.956.000 kr. svarende til 22.015 kr. pr. m².

Efter renovering udgør den samlede kommunale garanti for Birkeparken 474.091.544 kr., som udgør ny kommunal garanti på 390.226.000 kr. og eksisterende kommunal garanti på 83.865.544 kr.

Sagen har ingen øvrige konsekvenser for Odense Kommunes økonomi, herunder kommunens kassebeholdning.

Bilag

2021-12-06 Birkeparken projektmappe_skærm.pdf

FAB afd. 01-16, Birkeparken

anvendelse af call-inbestemmelse_Birkeparken 1

Huslejekonsekvenser.pdf

Punkt 5: Fysisk Helhedsplan Solbakken, afd. 311 Civica

03.02.00-P20-15-19

Resume

Boligafdelingen Solbakken er en del af boligområdet Solbakken. Boligområdet er på regeringens liste over omdannelsesområder. Det medfører et lovkrav om at gennemføre en udviklingsplan, der nedbringer andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 % i 2030. Der er i foråret 2021 udarbejdet en fælles udviklingsplan for boligområdet. Planen er godkendt af de tre boligorganisationers repræsentantskaber, af Odense Kommunes Byråd og af Indenrigs- og Boligministeren.

Civica har ansøgt Odense Kommune om at få godkendt en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 311, Solbakken. Afdelingen består af 207 etageboliger ved Mølleløkkevej og Asser Rigs Vej, og 54 gårdhuse ved Sune Ebbesøns Vænge og Esbern Snares Vænge, alle opført i perioden 1967-1970.

Den fysiske helhedsplan er med til at muliggøre gennemførelse af den lovbestemte og godkendte udviklingsplan for boligområdet Solbakken, og få løst afdelingens store byggetekniske problemer, der er karakteristiske for opførelsestidspunktet.

Boligafdelingen skal fremtidssikres, så den fremadrettet kan tiltrække og fastholde en varieret beboersammensætning og understøtte boligområdets væk fra listen over omdannelsesområder.

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunen stiller garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel.

Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån, svarende til 190,0 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Desuden forventes garanti på 22 % på de ustøttede lån, svarende op til 30,0 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 300.000 kr.

Effekt

Flere odenseanerne i job og på vej til job

Renovering af boliger har positiv indvirkning på beskæftigelsen i den periode, hvor renoveringen gennemføres.

Et sundere Odense

Det er vigtigt, at boligerne har et godt indeklima, så borgerne trives.

Området vil i fremtiden kunne tiltrække forskellige beboergrupper, heriblandt både ældre, unge og børnefamilier.

INDSTILLING

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

1. Den fysiske helhedsplan for boligafdelingen Solbakken, herunder ommærkning af 136 familieboliger til 92 ungdomsboliger og 44 ældreboliger.

2. Kommunal garanti for realkreditlån på op til 220.000.000 kr. samt kapitaltilførsel på 300.000 kr., som afholdes inden for By- og Kulturudvalgets egen driftsramme.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen, da den fysiske helhedsplan er en konsekvens af diskriminerende lovgivning.

Sagsfremstilling

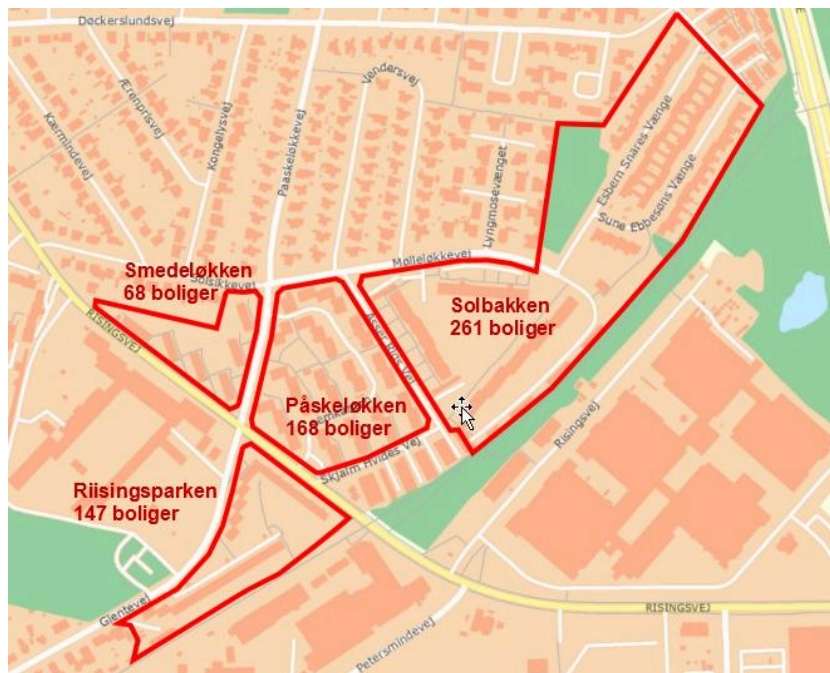
En fysisk helhedsplan er en renovering af en almen boligafdeling. Den støttes af Landsbyggefonden, som er en fond, der er oprettet ved lov. Fonden finansierer sine aktiviteter ved, at lejerne i den almene sektor fortsætter med at betale ind til fonden, selv når de oprindelige lån er tilbagebetalt.

Boligområdet Solbakken blev den 1. december 2020 sat på regeringens liste over omdannelsesområder (tidligere liste over hårde ghettoer). Det medfører et lovkrav om at gennemføre en udviklingsplan, der nedbringer andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 % i 2030.

Der er i foråret 2021 udarbejdet en fælles udviklingsplan for boligområdet. Planen er godkendt af de tre boligorganisationernes repræsentantskaber, af Odense Kommunes byråd og af Indenrigs- og Boligministeren.

Udviklingsplanen vil nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %. Det primære nedbringelsesredskab er ommærkning fra familiebolig til henholdsvis ungdoms- og ældrebolig. De planlagte ommærkninger kan kun gennemføres, hvis den foreslåede helhedsplan gennemføres.

På listen over omdannelsesområder udgøres boligområdet Solbakken afdelingerne Smedeløkken (Odense Boligselskab), Påskeløkken og Solbakken (Civica) samt Riisingsparken (FAB) med tilsammen 644 boliger og 1.313 beboere.



Afdelinger i Solbakken

1. Den fysiske helhedsplan for Solbakken

Helhedsplanen betyder, nye boligindretninger sikres lyse, attraktive og fremtidssikrede boliger. Boligernes ydre opgraderes, så bebyggelsen får et ydre, der understreger bebyggelsens og boligernes eksisterende kvaliteter, ligesom opholdsarealer og infrastruktur disponeres med fokus på at skabe et attraktivt grønt og trygt boligområde.

Ombygningen af de 207 boliger, indrettes med fire forskellige boligtyper familie-, ungdoms- og ældreboliger samt 54 gårdhuse som bevares uændret. Der ommærkes 92 familieboliger til ungdomsboliger, 85 familieboliger ændres til tilgængelighedsboliger med efterfølgende ommærkning til 44 ældreboliger. De resterende 131 familieboliger bevares. Derved skabes rammerne for de fremtidige boligtyper, der sikres et socialt mix i forhold til boligstørrelser og beboer sammensætning.

Boligafdelingen Solbakken

Solbakken ligger i den østlige del af Odense. Tæt på Risingskolen og med gode stiforbindelser til centrum. Afdelingen er bygget i etaper fra 1967 til 1970 med tre boligblokke i 4 etager og gårdhuse i et plan. Til afdelingen hører et mindre nedslidt fælles vaskeri og en række carporte, som efter tildeling kan benyttes vederlagsfrit. Alle gårdhuse har egen garage.

Udearealerne ligger i dag hen som grønne, åbne arealer uden nogen særlige funktioner. Afdelingen har mange store og gamle træer (hestekastanje, bøg, eg, birk, løn og lærk), der passer til bebyggelsens store skala og skaber gode kvaliteter i gårdrummene.

I Solbakken er der 207 lejligheder og 54 gårdhuse fordelt på følgende boligtyper:

Boligtipe	Antal	Areal fra	Areal til
1- rums	30 stk.	48 m ²	51 m ²

2 -rums	14 stk.	55 m ²	90 m ²
3- rums	80 stk.	60 m ²	104 m ²
4 -rums	83 stk.	83 m ²	104 m ²
Gårdhuse	54 stk.	97 m ²	97 m ²
I alt	261 stk.		

Bebyggelsens tilstand

Blokkene er opført i gule teglsten som etagebebyggelse med mindre forskydninger mellem de enkelte opgange. Hovedparten af lejlighederne har adgang til indlæggende altaner og store grønne fællesarealer. Boligerne bærer præg af den tid, de er opført i, og mange af dem er indrettet med for små rum. En del af lejlighederne er ikke gennemlyste (det vil sige, at dagslys ikke når gennem rummene). I blok 1 bor der flest seniorer, idet blokken er indrettet med svalegang og elevator.

Gårdhusene er i god stand og kvalitet og fremstår med fine detaljer, som er vanskelig at opnå i nybyggeri i dag. Husene er udført med flade tagpaptage, hvide pudsede facader og egen lille gårdhave.

Afdelingens bebyggelse fremstår med nedslidte tagkonstruktioner og installationer, kuldebrosproblemer og et stort behov for udbedring af betonskader, som er ødelagt og længe har overstået sin levetid. Facaderne er opført uden hulrumisolering, hvilket medfører højt energiforbrug og dårligt indeklima.

Udlejningen er påvirket af, at afdelingen er sat på regeringens liste over omdannelsesområdet (tidligere ghettolisten). Både fordi det er begrænset, hvilke beboere der kan leje en bolig og på grund af de utidssvarende boliger.

Helhedsplanens indhold

I blokkene nedlægges størstedelen af de 4-værelses boliger, som i stedet indrettes til studieegnede boliger eller til tilgængelighedsboliger. Derved kan de rumme en anden og mere varieret beboersammensætning end i dag.

Efter renovering vil der være seks ekstra boliger i blokkene, så de består af i alt 213 etageboliger. De 54 gårdhuse vil stå uændrede. Det samlede boligantal udgør herefter i alt 267 boliger.

Boligtype	Fordeling før	Tilgængelighedsbolig efter	Fordeling øvrige boliger efter	Fordeling efter
1- rums	30 stk.	0 stk.	10 stk.	10 stk.
2 -rums	14 stk.	45 stk.	46 stk.	91 stk.
3- rums	80 stk.	31 stk.	49 stk.	80 stk.
4 -rums	83 stk.	9 stk.	23 stk.	32 stk.
Gårdhuse	54 stk.	0 stk.	54 stk.	54 stk.

I alt 261 stk. 85 stk. 182 stk. 267 stk.

Alle boliger under den fysiske helhedsplan får bl.a.:

- Nyt tag inkl. efterisolering
- Efterisolering af gavle og dele af facaden
- Betonreparation af fundamenter og sokler
- Udskiftning af afløbsinstallationer og kloak
- Renovering af installationer, vand, varme og afløb, undtaget blok 2
- Nye vinduer og døre, undtaget blok 1
- Nye altaner og nye altangange i blok 1
- Nyt affalds- og postkassesystem

I blok 1 og 2 etableres der 85 tilgængelighedsboliger. Der er lejligheder, der bliver ombygget, så de kan bruges af beboere, med behov for ekstra plads til at komme rundt i boligen med fx rollator eller kørestol. Tilgængelighedsboligerne får nyt køkken og badeværelse samt elevator. 3. sal i blok 1 og 2, blok 3 samt gårdhusene får alle nye badeværelser.

Udearealerne styrkes med nye stiforbindelser samt nye opholds- og legearealer. Derudover kommer der ny belysning ved stier og opholdszoner, som skal sikre tryghedsfølelsen i området.

Det eksisterende vaskeri udvides og indrettes med et nyt vaskeri og et fleksibelt indrettet aktivitetsrum, som gør det muligt at have tre forskellige arrangementer ad gangen eller et stort.

Solbakken har siden 2013 været en del af den boligsociale helhedsplan, hvor to andre boligorganisationer også indgår (Civica og Odense Boligselskab). Den igangværende boligsociale helhedsplan er gældende for perioden 2017-2021 og er et samarbejde mellem boligorganisationerne, BoligSocialt Hus og Odense Kommune. Den boligsociale helhedsplan vil bl.a. arbejde på at få områdets beboere i praktik, uddannelsesforløb og job inden for byggebranchen.

Opholdsarealer

Der vil i helhedsplanen blive etableret opholdsarealer i forbindelse med fælleshuset, samt i mindre zoner foran blok 2. Derudover sker der en opdatering af stiforbindelser og opholdszoner i gårdrummet mellem blok 1, 2 og 3.

Supplerende infrastrukturprojekt

Udover helhedsplanen vil der i årene 2022 til 2025 blive gennemført en Byrums- og Infrastrukturplan for boligområdet Solbakken. Boligområdet Solbakken omhandler afdelingerne Smedeløkken, Påskeløkken, Solbakken og Riisingsparken.

Infrastrukturmidlerne på 55,0 mio. kr. er bevilliget af Landsbyggefonden og godkendt af By- og Kulturforvaltningen på udvalgsrådet den 18. februar 2020.

Formålet med planen er at åbne området ved at nedbryde fysiske og visuelle barrierer samt at integrere området bedre med de omkringliggende bykvarterer.

Åbningen af området vil medføre større tryghed og gøre området attraktivt for nye målgrupper. Byrums- og infrastrukturplanen udføres på de almene matrikler og finansieres fuldt ud med støtte fra Landsbyggefonden.

Helhedsplanens omfang

Emne	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Udgifter		
Fysisk helhedsplan (oplyses i hele kroner)	190.000.000	160.000.000
I alt udgifter	190.000.000	160.000.000
Finansiering		
Kapitaltilførsel		-1.500.000
Tilskud egen trækingsret/dispositionsfond		-24.960.000
I alt finansiering	190.000.000	-26.460.000
Heraf lånefinansieres	190.000.000	133.540.000
Kommunal garanti til lånefinansiering	100 %	22 %

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

Ustøttede arbejder omfatter vedligeholdelse, forbedringer og modernisering fx tagudskiftning, nye isolerede gavle, udskiftning af udvendige vinduer og døre, nyt ventilationsanlæg, nye spildevandsinstallationer mv. Arbejderne finansieres med almindelige kreditforeningslån, hvor øvrige midler i form af opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden og tilskud samt kapitaltilførsel på i alt 26,5 mio. kr. fratrækkes.

Garantien bliver 100 % på de støttede lån, svarende til 190,0 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et evt. tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti) og en forventet garanti på 22 % på de ustøttede lån, svarende op til 30,0 mio. kr.

Ny kommunal garanti for helhedsplanen forventes at udgøre op til 220,0 mio. kr.

Husleje

Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse for den samlede plan. Udgangspunktet er at sikre, at huslejen holdes på et niveau, hvor boligerne kan lejes ud. Det betyder, at huslejestigningen bliver gennemsnitligt ca. 35 %, svarende til en stigning på ca. 204 kr. pr. m².

Blok 3 og gårdhusene har det laveste renoveringsniveau og den laveste procentvis stigning, modsat tilgængelighedsboliger som bliver totalrenoveret og gør, at stigningen ser meget voldsom ud, men huslejeniveauet pr. m² pr. år ligger på niveau med øvrige afdelinger, der har fået en tilsvarende totalrenovering.

Huslejen for hele afdelingen er umiddelbart før helhedsplanens gennemførelse gennemsnitligt på 574 kr. pr. m² pr. år. Efter renoveringen stiger den til gennemsnitligt 778 kr. pr. m² pr. år målt i 2020-priser.

Boligtpe	Areal før	Husleje før pr. måned	Areal efter	Husleje efter pr. måned	Stigning %
1- rums renoveret	45 m ²	2.343 kr.	45 m ²	2.823 kr.	20 %
2 -rums renoveret	60 m ²	2.750 kr.	60 m ²	3.722 kr.	35 %
3- rums renoveret	98 m ²	4.450 kr.	84 m ²	5.855 kr.	32 %
4 -rums renoveret	104 m ²	4.907 kr.	104 m ²	5.650 kr.	15 %
Gårdhuse renoveret	97 m ²	5.424 kr.	97 m ²	6.123 kr.	13 %
2 -rums tilgængelighed	83 m ²	3.489 kr.	81 m ²	5.670 kr.	63 %
3- rums tilgængelighed	97 m ²	4.399 kr.	99 m ²	6.781 kr.	54 %
4 -rums tilgængelighed	97 m ²	4.399 kr.	100 m ²	6.843 kr.	56 %

Huslejeeksempler. Alle tallene er i 2020-priser.

En del af stigningen i huslejen modsvarer af en besparelse på energiregningen for beboerne. Derudover sker der besparelser på afdelingens kollektive drift som vand og vedligeholdelse og henlæggelser til PPV (planlagt, periodisk vedligeholdelse). En årlig estimeret besparelse på ca. 1,6 mio. kr.

Landsbyggefondens tilskudssystem er sammensat på en måde, som gør det attraktivt at etablere tilgængelighedsboliger. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at tage dette eller andre enkeltelementer ud, fordi deres tilskudssystem betyder, at huslejen ikke vil blive lavere.

Stigende huslejer vil medføre stigende udgifter til boligstøtte for Odense Kommune.

Øvrige forhold

Landsbyggefonden har via lovgivningen et bestemt antal midler til fysiske helhedsplaner over hele landet hvert år. På baggrund af besigtigelser og forhandlinger prioriterer de hvilke projekter, der er bedst egnede til at få støtte.

Helhedsplanen for Solbakken er startet i 2015, og der har været meget fokus undervejs på beboerhåndtering, idet Solbakken er en stor afdeling med en meget blandet beboersammensætning. Beboerne i Solbakken er blevet inddraget i udarbejdelsen af helhedsplanen og er blevet grundigt orienteret om, hvad helhedsplanen betyder for deres bolig, husleje og øvrige forhold.

Helhedsplanen blev vedtaget på beboermødet den 12. september 2019. Her stemte 91 for, 29 imod, og 5 stemmer var blanke eller ugyldige. På mødet fik beboerne mulighed for at få indblik i, hvad helhedsplanen betyder for deres egne huslejer og øvrige forhold. Byggeriet forventes at blive sat i gang ultimo 2023 og gjort færdigt ultimo 2026. Igangsætning af planen har afventet områdets status på ghettolisten i forhold til en samlet udvikling af området.

Der vil i byggeperioden blive behov for genhusning af beboere i 2 af de 3 blokke (blok 1 og 2). Behovet for genhusning håndteres af Civica, primært internt i afdelingen og alternativt i nærområdet.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdelingen, og er med til at muliggøre gennemførelse af den lovbestemte og godkendte udviklingsplan for boligområdet Solbakken.

Der skal under alle omstændigheder foretages omfattende renoveringer, men uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejen - og dermed udgiften til boligstøtte - stige væsentligt mere, end hvis helhedsplanen ikke vedtages, og der vil blive renoveret mindre.

Forvaltningen anbefaler, at den fysiske helhedsplan gennemføres, idet Solbakken fremgår på regeringens listen over omdannelsesområder. Den planlagte ommærkning kan kun gennemføres, hvis den foreslåede helhedsplan gennemføres.

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden kræver en kapitaltilførsel til afdelingen på 1.500.000 kr. Odense Kommune, boligorganisationen og realkreditinstituttet bidrager med hver 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Odense Kommunes bidrag udgør således 300.000 kr.

Odense Kommunes bidrag foreslås finansieret inden for driftsrammen under By- og Kulturudvalget til ydelsesstøtte for almene boliger. Kapitaltilførslen forventes gennemført i 2026.

2. Garanti for realkreditlån

Helhedsplanen forventes at koste op til 350.000.000 kr. Ca. 190.000.000 kr. er arbejder, der støttes af Landsbyggefonden og ca. 160.000.000 kr. er ustøttede arbejder, hvoraf 26.460.000 kr. egenfinansieres og resten lånefinansieres.

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

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunerne stiller garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel. Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til maksimalt 190.000.000 kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Garantien på de ustøttede lån forventes maksimalt at udgøre op til 30.000.000 kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 300.000 kr.

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

Garantien påvirker ikke kommunens låneramme, men en godkendelse indebærer, at kommunen påtager sig en økonomisk risiko.

By- og Kulturforvaltningen vurderer imidlertid, at risikoen er minimal, da boligerne gøres attraktive. Det er kun sket én gang på landsplan, at en garanti for en fysisk helhedsplan er udløst.

Den samlede gæld i afdelingen efter renovering vil blive op til 326.000.000 kr. svarende til 15.250 kr. pr. m².

Efter renovering udgør den samlede kommunale garanti for Solbakken 220.000.000 kr. Der er ingen eksisterende kommunal garanti.

Sagen har ingen øvrige konsekvenser for Odense Kommunes økonomi, herunder kommunens kassebeholdning.

Bilag

Samlet udviklingsplan for Solbakken

Bilag - Solbakken.pdf

Infrastrukturprojekt Rising.pdf

Solbakken_projektmappe_januar 2022.pdf

Huslejekonsekvenser.pdf

Punkt 6: Fysisk Helhedsplan Riisingsparken, afd. 61 Fyns Almennyttige Boligselskab

03.02.00-P20-7-19

Resume

Boligafdelingen Riisingsparken er en del af boligområdet Solbakken. Boligområdet er på regeringens liste over omdannelsesområder. Det medfører et lovkrav om at gennemføre en udviklingsplan, der nedbringer andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 % i 2030. Der er i foråret 2021 udarbejdet en fælles udviklingsplan for boligområdet. Planen er godkendt af de tre boligorganisationers repræsentantskaber, af Odense Kommunes Byråd og af Indenrigs- og Boligministeren.

Fyns Almennyttige Boligselskab (FAB) har ansøgt Odense Kommune om at få godkendt en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 61, Risingsvej 27-37 og Glentevej 47-87. Afdelingen består af treetagers blokke fordelt på 147 boliger, opført i 1954.

Den fysiske helhedsplan er med til at muliggøre gennemførelse af den lovbestemte og godkendte udviklingsplan for boligområdet Solbakken, og få løst afdelingens store byggetekniske problemer, der er karakteristisk for opførelsestidspunktet.

Boligafdelingen skal fremtidssikres, så den fremadrettet kan tiltrække og fastholde en varieret beboersammensætning og understøtte boligområdets vej væk fra listen over omdannelsesområdet.

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunen stiller garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel.

Garantien forventes at blive op til 100 % på de støttede lån, svarende til 76,0 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Desuden forventes garanti på op til 30 % på de u støttede lån, svarende til ca. 18,0 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 200.000 kr.

Effekt

Flere odenseanerne i job og på vej til job

Renovering af boliger har positiv indvirkning på beskæftigelsen i den periode, hvor renoveringen gennemføres.

Et sundere Odense

Det er vigtigt, at boligerne har et godt indeklima, så borgerne trives.

Området vil i fremtiden kunne tiltrække forskellige beboergrupper, heriblandt både ældre, unge og børnefamilier.

INDSTILLING

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

1. Den fysiske helhedsplan for Riisingsparken, herunder ommærkning af 132 familieboliger til 96 ungdomsboliger og 36 ældreboliger.
2. Kommunal garanti for realkreditlån på op til 94.000.000 kr. samt kapitaltilførsel på 200.000 kr., som afholdes inden for By- og Kulturudvalgets egen driftsramme.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen, da den fysiske helhedsplan er en konsekvens af diskriminerende lovgivning.

Sagsfremstilling

En fysisk helhedsplan er en renovering af en almen boligafdeling. Den støttes af Landsbyggefonden, som er en fond, der er oprettet ved lov. Fonden finansierer sine aktiviteter ved, at lejerne i den almene sektor fortsætter med at betale ind til fonden, selv når de oprindelige lån er tilbagebetalt.

Boligområdet Solbakken blev den 1. december 2020 sat på regeringens liste over omdannelsesområder (tidligere liste over hårde ghettos). Det medfører et lovkrav om at gennemføre en udviklingsplan, der nedbringer andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 % i 2030.

Der er i foråret 2021 udarbejdet en fælles udviklingsplan for boligområdet. Planen er godkendt af de tre boligorganisationernes repræsentantskaber, af Odense Kommunes byråd og af Indenrigs- og Boligministeren.

Udviklingsplanen vil nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %. Det primære nedbringelsesredskab er ommærkning fra familiebolig til henholdsvis ungdoms- og ældrebolig. De planlagte ommærkninger kan kun gennemføres, hvis den foreslåede helhedsplan gennemføres.

På listen over omdannelsesområder udgøres boligområdet Solbakken afdelingerne Smedeløkken (Odense Boligselskab), Påskeløkken og Solbakken (Civica) samt Riisingsparken (FAB) med tilsammen 644 boliger og 1.313 beboere.



Afdelinger i Solbakken

1. Den fysiske helhedsplan for Riisingsparken

Helhedsplanen betyder, nye boligindretninger sikres lyse, attraktive og fremtidssikrede boliger. Boligernes ydre opgraderes, så bebyggelsen får et ydre, der understreger bebyggelsens og boligernes eksisterende kvaliteter, ligesom opholdsarealerne og infrastruktur disponeres med fokus på at skabe et attraktivt grønt og trygt boligområde. Der opføres fællesvaskeri og fælleslokaler renoveres til gavn og glæde for flere generationer.

Ombygningen af de 147 familieboliger, indrettes med 3 forskellige boligtyper familie-, ungdoms- og ældreboliger. Der ommærkes 96 familieboliger til ungdomsboliger, 36 familieboliger omdannes til tilgængelighedsboliger med efterfølgende ommærkning til ældreboliger. De resterende 15 familieboliger bevares på grund af størrelse og indretning. Derved skabes rammerne for de fremtidige boligtyper, der sikres et socialt mix i forhold til boligstørrelse og beboer sammensætning.

Boligafdelingen Riisingsparken

Riisingsparken er en treetagers bebyggelse i den østlige del af Odense, kun 4 km fra centrum. Riisingsparken er et fint arkitektonisk eksempel på et tidstypisk byggeri, der med sine lange bygninger og flotte haveanlæg bliver et væsentligt arkitektonisk element i hele kvarteret.

Afdelingen har eget selskabslokale i to plan, som med sin centrale placering og sine markante hvide skodder og stålvern udgør en flot arkitektonisk kvalitet. Derudover har afdelingen et mindre garageanlæg og et fællesvaskeri i kælderen.

Udearealerne ligger i dag hen som grønne, åbne arealer uden nogen særlige funktioner. Afdelingen har kun få store træer (birke træer og løn), der passer til bebyggelsens store skala. På sydsiden af bebyggelsen er der et meget tæt grønt beplantet bælte med avnbøg, hassel mv., som afskærmer mod den offentlige stiforbindelse, Kertemindestien.

Boligerne er traditionelt indrettede med et relativt lille køkken, bad og mindre værelser. Afdelingen indeholder 147 boliger fordelt på følgende boligtype:

Boligtype	Antal	Areal fra	Areal til
2- rums	108 stk.	45,7 m ²	61,8 m ²
3- rums	24 stk.	53,7 m ²	60,6 m ²
4 -rums	15 stk.	63,2 m ²	96,0 m ²
I alt	147 stk.		

Bebyggelsens tilstand

Bebyggelsen består af treetagers uisolerede blokke i massive røde mursten og rødt tegltag. Den manglende isolering forårsager kuldebrosproblemer i boligerne og medvirker til stort energiforbrug. De tekniske installationer er nedslidte, og der er ingen mekanisk ventilation i boligerne.

Siden opførelsen i 1954 er der løbende udført vedligeholdelsesarbejder og gennemført enkelte større forbedringer i 1986/1987 med udskiftning af tagpap og vinduer.

El- og VVS-installationer fremstår originalt.

Riisingsparken er en efterspurgt afdeling med god venteliste og stabil udlejningssituation. Der har ikke været lejeledighed de seneste fem år. Dog er der en relativ høj fraflytningsprocent på 24 % i 2018 sammenlignet med FAB's gennemsnitlige, årlige flytteprocent på 11-12 %.

Beboersammensætningen i Riisingsparken er stærkt overrepræsenteret af unge, enlige og mandlige beboere i aldersgruppen 18-30 år. Der har igennem de seneste fem år ikke boet børn under 18 år i afdelingen.

Helhedsplanens indhold

Projektet omfatter en helhedsorienteret indsats, med fokus på afdelingens væsentligste udfordringer:

- Massive bygningsfysiske problemer, der skaber indeklima problemer.
- Utidssvarende boliger med manglende tilgængelighed.
- Skæv beboersammensætning med (for) høj andel af beboere udenfor arbejdsmarkedet.

Helhedsplanen skal sikre gode fysiske rammer både inde og ude, så afdelingen kan tiltrække og fastholde afdelingens forskellige beboergrupper. Afdelingen skal fremstå som en tidssvarende, tryk og attraktiv bebyggelse, fuld af liv og bevægelse på tværs af alle aldre.

Alle boliger under den fysiske helhedsplan får bl.a.:

- Ny tagpapdækning
- Nye facade partier/vinduer
- Reparation af murværk og fuger i facaderne
- Nye køkkener, ny sanitet i bad, nye rørføringer, el, ventilation
- Nye overdækninger/indgangspartier ved opgangsdøre
- Nye cykeloverdækning
- Nyt fælles vaskeri, centralt placeret på niveau med terræn
- Ombygning af eksisterende fælleslokale med egen elevator og handicaptoilet
- Opgradering af udearealerne med nye stiforbindelser
- Nye nedgravede affaldsstationer

De nyindrettede tilgængelighedsboliger bliver ombygget med nyt større køkken, bad/toilet og adgang til ny elevator og egen altan.

For at skabe den fornødne plads til etablering af elevator til tilgængelighedsboligerne, er det nødvendigt at ændre indretningen i nogle af boligerne. Nogle boliger får fjernet et værelse, men antallet af 2-, 3- og 4-rums boliger forbliver uændret.

Boligtipe	Fordeling før	Tilgængelighedsbolig efter	Øvrige boliger efter
2- rums	102 stk.	18 stk.	84 stk.
3- rums	30 stk.	18 stk.	12 stk.
4 -rums	15 stk.	0 stk.	15 stk.
I alt	147 stk.	36 stk.	111 stk.

Det eksisterende fælleslokale ombygges og tilføres ny elevator og handicaptoilet. Centralt placeret på det store grønne arealer, midt i bebyggelsen og på niveau med terræn, indrettes et nyt fællesvaskeri. Det eksisterende vaskeri er placeret i kælderen, er svært tilgængeligt og nedslidt.

Det nye fællesvaskeri indrettes med mulighed for ophold på tagfladen, med blomsterbede og mindre terrasser omkring huset. Vaskeriet skal sammen med fælleslokalet underbygge fællesskabet i afdelingen.

Riisingsparken har siden 2013 været en del af den boligsociale helhedsplan, hvor to andre boligorganisationer også indgår (Civica og Odense Boligselskab). Den igangværende boligsociale helhedsplan er gældende for perioden 2017-2021 og er et samarbejde mellem boligorganisationerne, BoligSocialt Hus og Odense Kommune. Som bl.a. vil arbejde på, at få områdets beboere i praktik, uddannelsesforløb og i job inden for byggebranchen.

FAB har gode erfaringer med at indgå en aftale med Byg til Vækst, som er et samarbejde mellem jobcentre, fagbevægelsen og Dansk Byggeri om at få ledige fynboer i beskæftigelse i byggebranchen.

Opholdsarealer

Det fremtidige omdrejningspunkt i uderummet bliver den nye centralt beliggende vaskeribygning, hvor der etableres pladser til ophold, legeområder og større beplantningsfelter. Nye stifterbindelser til og fra Kertemindestien binder det samlede grønne gårdrum sammen, og skaber et dynamisk flow gennem bebyggelsen.

Supplerende infrastrukturprojekt

Udover helhedsplanen vil der i årene 2022 til 2025 blive gennemført en Byrums- og Infrastrukturplan for boligområdet Solbakken. Boligområdet Solbakken omhandler afdelingerne Smedeløkken, Påskeløkken, Solbakken og Riisingsparken.

Infrastrukturmidlerne på 55,0 mio. kr. er bevilliget af Landsbyggefonden og godkendt af By- og Kulturforvaltningen på udvalgsrådet den 18. februar 2020.

Formålet med planen er at åbne området ved at nedbryde fysiske og visuelle barrierer samt at integrere området bedre med de omkringliggende bykvarterer.

Åbningen af området vil medføre større tryghed og gøre området attraktivt for nye målgrupper. Byrums- og infrastrukturplanen udføres på de almene matrikler og finansieres fuldt ud med støtte fra Landsbyggefonden.

Helhedsplanens omfang

Emne	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Udgifter		
Fysisk helhedsplan (oplyses i hele kroner)	76.000.000	81.000.000
I alt udgifter	76.000.000	81.000.000
Finansiering		
Kapitaltilførsel	0	-1.000.000
Tilskud egen trækingsret/dispositionsfond	0	-21.920.000
I alt finansiering	0	-22.920.000
Heraf lånefinansieres	76.000.000	58.080.000
Kommunal garanti til lånefinansiering	100 %	30 %

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

Ustøttede arbejder omfatter vedligeholdelse, forbedringer og modernisering fx udskiftning af tag, udvendige døre og vinduer, nyt ventilationsanlæg, malerarbejder, ny spildevandsledning, røgalarmer, brandsikring af entredøre og nyt køkken- og skabsinventar.

Arbejderne finansieres med almindelige kreditforeningslån, hvor øvrige midler i form af opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden og tilskud samt kapitaltilførsel på i alt 22,9 mio. kr. fratrækkes.

Garantien bliver 100 % på de støttede lån, svarende til 76,0 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti) og en forventet garanti på 30 % på de ustøttede lån svarende til ca. 18,0 mio. kr.

Ny kommunal garanti for helhedsplanen forventes at udgøre 94,0 mio. kr.

Husleje

Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse for den samlede plan. Udgangspunktet er at sikre, at huslejen holdes på et niveau, hvor boligerne kan lejes ud. Det betyder, at den gennemsnitlige huslejestigning bliver ca. 25 %, svarende til en stigning på ca. 155 kr. pr. m².

De renoverede boliger har den laveste procentvis stigning modsat tilgængelighedsboligerne, som bliver totalrenoveret og gør, at stigningen ser meget voldsom ud, men huslejeniveauet pr. m² pr. år ligger på niveau med øvrige afdelinger, der har fået en tilsvarende totalrenovering.

Huslejen for hele afdelingen er umiddelbart før helhedsplanens gennemførelse på 621 kr. pr. m² pr. år. Efter renoveringen stiger den til 776 kr. pr. m² pr. år målt i 2019-priser.

Boligtipe	Areal før	Husleje før pr. måned	Areal efter	Husleje efter pr. måned	Stigning %
2-rums renoveret	52,4 m ²	2.664 kr.	52,4 m ²	3.238 kr.	22 %
3-rums renoveret	53,7 m ²	3.046 kr.	53,7 m ²	3.299 kr.	8 %
3-rums tilgængelighed	56,1 m ²	2.847 kr.	60,6 m ²	4.209 kr.	48 %
4-rums renoveret	63,2 m ²	3.192 kr.	63,2 m ²	3.799 kr.	19 %
4-rums tilgængelighed	66,3 m ²	3.338 kr.	61,8 m ²	4.249 kr.	27 %

Huslejeeksempler. Alle tallene er i 2019-priser.

En del af stigningen i huslejen modsvarer af en besparelse på energiregningen for beboerne. Derudover sker der besparelser på afdelingens kollektive drift som vand og vedligeholdelse og henlæggelser til PPV (planlagt, periodisk

vedligeholdelse). En årlig estimeret besparelse på ca. 600.000 kr.

Landsbyggefondens tilskudssystem er sammensat på en måde, der gør det attraktivt at etablere tilgængelighedsboliger. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at tage dette eller andre enkeltelementer ud, fordi deres tilskudssystem betyder, at huslejen ikke vil blive lavere.

Stigende huslejer vil medføre stigende udgifter til boligstøtte for Odense Kommune.

Øvrige forhold

Landsbyggefonden har via lovgivningen et bestemt antal midler til fysiske helhedsplaner over hele landet hvert år. På baggrund af besigtigelser og forhandlinger prioriterer de hvilke projekter, der er bedst egnede til at få støtte.

Helhedsplanen Riisingsparken blev præsenteret for beboerne første gang på et informationsmøde i april 2015, og undervejs er beboerne inviteret til flere informationsmøder og åbent husarrangementer.

Helhedsplanen Riisingsparken blev vedtaget på beboermødet den 27. juni 2019. Her stemte 46 for og 18 imod. På mødet fik beboerne mulighed for at få indblik i, hvad helhedsplanen betyder for deres egne huslejer og øvrige forhold. Byggeriet forventes igangsat medio 2023 og gjort færdigt ultimo 2025. Igangsætning af planen har afventet områdets status på ghettolisten i forhold til en samlet udvikling af området.

Der vil i byggeperioden være behov for genhusning af beboerne. Behovet for genhusning håndteres af FAB, primært internt i afdelingen og alternativt i nærområdet.

By- og Kulturforvaltningen vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdelingen, og er med til at muliggøre gennemførelse af den lovbestemte og godkendte udviklingsplan for boligområdet Solbakken.

Der skal under alle omstændigheder foretages omfattende renoveringer, men uden støtte fra Landsbyggefonden vil huslejen - og dermed udgiften til boligstøtte - stige væsentligt mere, end hvis helhedsplanen ikke vedtages, og der vil blive renoveret mindre.

Forvaltningen anbefaler, at den fysiske helhedsplan gennemføres, idet Riisingsparkens fremgår på regeringens listen over omdannelsesområder. Den planlagte ommærkning kan kun gennemføres, hvis den foreslåede helhedsplan gennemføres.

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden kræver en kapitaltilførsel til afdelingen på 1.000.000 kr. Odense Kommune, boligorganisationen og realkreditinstituttet bidrager med hver 1/5 og Landsbyggefonden bidrager med 2/5. Odense Kommunes bidrag udgør således 200.000 kr.

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

2. Garanti for realkreditlån

Helhedsplanen forventes at koste op til 157.000.000 kr. Ca. 76.000.000 kr. er arbejder, der støttes af Landsbyggefonden og ca. 81.000.000 kr. er ustøttede arbejder, hvoraf 58.080.000 kr. lånefinansieres.

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

Garantibetingelserne er sat sammen på en sådan måde, at det er støttede lån, der i første omgang skal ydes garanti for. Der er indhentet en foreløbig vurdering af lånegarantien fra Realkredit Danmark, der forudsætter, at kommunen yder en lånegaranti på op til 100 % på de støttede lån svarende til 76.000.000 kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Garantien på de ustøttede lån forventes at udgøre op til 18.000.000 kr., med en forventet garanti på op til 30 %. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 200.000 kr.

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

Garantien påvirker ikke kommunens låneramme, men en godkendelse indebærer, at kommunen påtager sig en økonomisk risiko.

By- og Kulturforvaltningen vurderer imidlertid, at risikoen er minimal, da boligerne er attraktive. Det er kun sket én gang på landsplan, at en garanti for en fysisk helhedsplan er udløst.

Den samlede gæld i afdelingen efter renovering vil blive op til 134.000.000 kr. svarende til ca. 17.000 kr. pr. m².

Efter renovering udgør den samlede kommunale garanti for Riisingsparken 94.000.000 kr. Der er ingen eksisterende kommunal garanti.

Sagen har ingen øvrige konsekvenser for Odense Kommunes økonomi, herunder kommunens kassebeholdning.

Bilag

Riisingsparken, helhedsplan 06-09-2019.pdf

Bilag dagsordenpkt. foto

Samlet udviklingsplan for Solbakken.pdf

Infrastruktur Rising

Huslejekonsekvenser.pdf

Punkt 7: Lukket: Samarbejde med Den Danske Naturfond om skovudvikling

01.00.00-P20-1-21

Punkt 8: Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan nr. 5-1001, Odensevej 2 og 10 i Hjallese, boliger og detailhandel til offentlig høring

01.02.00-P16-25-19

Resume

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan nr. 5-1001 er udarbejdet for at muliggøre etageboligbyggeri i op til 4 etager på Odensevej 2. På grunden ligger i dag en ubenyttet bygning, som tidligere har været benyttet til dagligvarebutik. I planerne indgår også Odensevej 10, hvor eksisterende dagligvarebutik ligger.

Der er gennemført forudgående høring for ændring af kommuneplanen i perioden den 14. oktober til den 29. oktober 2019. I høringsperioden indkom 6 høringssvar, som overvejende handlede om bekymring om støj fra motorvejen, bebyggelsens højde og udformning samt indbliksgener for nærmeste naboer.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Planlægningen fastholder et nuværende og velfungerende erhverv i sameksistens med nye boliger. Med lokalplanområdets placering i nærhed af tog og letbanestop på Hjallese Station, vil de kommende boliger kunne tiltrække indbyggere, som særligt prioriterer nærhed til offentlig transport.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 4 og forslag til lokalplan nr. 5-1001 offentliggøres i 8 uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanområdet er i dag bebygget med to dagligvarebutikker på henholdsvis Odensevej 2 og Odensevej 10. På Odensevej 2 er funktionen som dagligvarebutik ophørt, og grundejer ønsker at nedrive den tomme bygning og opføre cirka 50 etageboliger i 4 punkthuse.

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgsrådet den 6. oktober 2020, at igangsætte lokalplanlægning og udarbejdelse af kommuneplantillæg for boligbebyggelse på Odensevej 2, med afsæt i grundejers fremsendte skitseforslag. Forvaltningen har taget bemærkningerne fra den forudgående høring med i den videre planlægning, således at høringssvarene kan besvares i forbindelse med denne sag.

Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget, er planområdet udvidet til også at omfatte ejendommen Odensevej 10.

Forslag til lokalplan

Lokalplanområdet ligger indenfor Hjalleses centerområde. Området er karakteriseret af etageboligbebyggelser i op til 3 etager langs Odensevej, etageboligbebyggelse i op til 8 etager ved Jacob Hansens Vej og lav bebyggelse i 1-2 etager langs Hjallesegade. Området er beliggende tæt på og i gåafstand fra Hjalles Station.

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder, hvor det sydlige område (Odensevej 2) omfatter ny etageboligbebyggelse, og det nordlige område (Odensevej 10) omfatter en eksisterende dagligvarebutik og et ubemandede tankanlæg med tilhørende parkeringsareal.

Lokalplanen giver i det sydlige område, mulighed for at bygge op til 3.110 m² etageareal, i form af etageboligbebyggelse som punkthuse i op til 4 etager med tilhørende fællesfaciliteter og rekreative funktioner. Eksisterende bygning (dagligvarebutik) må nedrives.

Det nordlige område må kun anvendes til dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.200 m² pr. butik samt ubemandet tankanlæg med nedgravede tanke. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må i alt ikke overstige 1.500 m². Bestemmelserne om detailhandel er en videreførelse af de eksisterende forhold i området.

Vejadgang skal ske som i dag, ved overkørsler til Odensevej og Jacob Hansens Vej og ved anlæg af en ny vejadgang, med overkørsel direkte fra det sydlige delområde til Odensevej. Indenfor lokalplanområdets sydlige del, udlægges færdsels- og parkeringsarealer langs Odensevej. For dagligvarebutikken i nord fastholdes eksisterende parkeringsarealer.

Se afgrænsningen af lokalplanområdet nedenfor.



Lokalplanen har til formål:

- At sikre indpasning af ny bebyggelse i områdets bebyggede og landskabelige sammenhænge med bestemmelser om, at ny etageboligbebyggelse skal udformes som 4 punkthuse i varierende etageantal, gradvist stigende fra 2 til 4 etager mod nord. For områdets nordlige del (Odensevej 10) sikrer lokalplanen med bestemmelser om omfang og placering, at en eventuel genopførelse af en butik på dette sted, sker indenfor rammerne af den eksisterende butik.
- At sikre byggeriets fremtoning i samspil med nærområdets teglbeklædte byggerier med bestemmelser om, at primært materiale mod omgivelserne skal etableres som murværk (blank mur og/eller ophængt tegl). Tagflader - bortset fra tage på trappehuse/elevatorkerner - skal fremstå som 'grønne' tage med vegetation (sedum eller lignende) og kan suppleres med tagterrasser til ophold.
- At sikre et grønt præg i området med bestemmelser om, at fælles opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer skal fremstå med træer, buske og stauder, og at anlæg til håndtering af regnvand skal indrettes som naturlige elementer i form af regnbede, lavninger og lignende. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af to træer mod Odensevej.
- At sikre, at eventuelle indbliksgener for nærmeste nabobebyggelse i syd minimeres med bestemmelser om etablering af maksimalt en altan i sydfacaden, tilbagetrækning af tagterrasser og etablering af afskærmende beplantning mod skel med stedsegrønne træer, således at der etableres en grøn afskærmning mellem bebyggelserne imellem og indbliksgener minimeres.
- At sikre ny bebyggelse mod støj med bestemmelser om støjafskærmning i form af støjdæmpende vinduesløsninger og etablering af støjskærm mellem ny boligbebyggelse i syd og dagligvarebutikken i nord. Området er påvirket af støj fra motorvej og fra dagligvarebutikker i området. Med planlægningen er regler om etablering af nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder med blandede byfunktioner taget i anvendelse.

Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2020-2032 med hensyn til bebyggelsens højder og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet forslag til et kommuneplantillæg, der ændrer den maksimale bebyggelsesprocent fra 40 til 75 (for dele af området) og den maksimale højde fra 2 til 4 etager (for dele af området).

Området er i dag udlagt til centerområde med specifik anvendelse til lokalcenter. Med tillægget ændres den specifikke anvendelse til lokalcenter og boligområde.

Der skal i området etableres afskærmende beplantning, som mindsker indbliksgener mod bebyggelse langs Hjallesegade. Der skal etableres støjafskærmende foranstaltninger i facaden og på opholdsarealer fra vejtrafikstøj fra motorvejen og fra dagligvarebutikker i området. Det skal sikres, at der sker en håndtering af en ekstremregnhændelse på 90 mm.

Forslaget indeholder desuden følgende mindre justeringer af hovedstrukturen:

- Området er udpeget i 1. prioritet i rækkefølgeplanen for boligudbygning til udbygning i 2020-2023. Afgrænsningen for dette område justeres i overensstemmelse med afgrænsningen for lokalplanområdets sydlige del, hvor der kan bygges boliger.

- Området er udpeget til lokalcenter til områdets lokalforsyning med dagligvarebutikker og service i mindre omfang. Afgrænsningen for dette område justeres i overensstemmelse med afgrænsningen for lokalplanområdets nordlige del, hvor eksisterende anvendelse til butik indgår som en del af Hjallesse lokalcenter.

Forudgående høring

Der blev afholdt forudgående høring af ændring af kommuneplanen i perioden fra den 14. oktober til den 29. oktober 2019.

Der indkom i alt 6 høringssvar, som omhandler følgende:

I høringssvar fra nærmeste naboer syd for Odensevej 2 udtrykkes bekymring for indbliksgener - både fra de tættest beliggende ejendomme i 2-3 etager og de længst væk beliggende i 4-5 etager, og naboerne beder forvaltningen om at være opmærksom på indbliksgener, når en eventuel bebyggelsesplan skal vurderes. Naboerne udtrykker derudover bekymring for refleksion af støj fra motorvejen mod deres haver og bekymring for skader på deres ejendomme i forbindelse med nyt byggeri.

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

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

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

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

Forvaltningens vurdering af høringssvarene

Den planlagte bebyggelse formidler overgangen fra Hjallesse Kirke og de omkringliggende villaer, til etageboligerne langs Odensevej og videre til etageboligerne i op til 8 etager ved Jacob Hansens Vej. Punkthusene vil fremstå i 2-3 etager i den sydlige del af lokalplanområdet og herfra gradvist stigende til 4 etager mod nord. For områdets nordlige del (Odensevej 10) sikrer lokalplanen med bestemmelser om omfang og placering, at en eventuel genopførelse af en butik på dette sted, sker indenfor rammerne af den eksisterende butik, hvor bebyggelse maksimalt må være 1 etage i 5 m højde.

Nærmeste nabobebyggelse mod syd udgøres af to villaer i 1½ etage på Hjallesgade. Forvaltningen vurderer, at med den tætte beliggenhed til naboerne i syd, kan der være risiko for indbliksgener fra lejlighederne til naboerne - dog hovedsageligt til naboernes haver. For at mindske indbliksgener stilles der krav om afskærmende beplantning mod nabobebyggelsen. Træerne skal ved udplantning fremstå med en højde på mindst 7 m. Lokalplanen indeholder derudover bestemmelse om, at der på sydfacaden af de nærmeste punkthuse alene må etableres én altan på det ene hus, hvilket tillades af hensyn til bygherres ønske til indretning af huset. Tagterrasserne på de nærmeste punkthuse må alene fremstå som private og skal være trukket tilbage fra facaden.

I kommuneplantillægget og lokalplanen stilles der krav til støjafskærmende foranstaltninger i facaden og på opholdsarealer fra vejtrafikstøj fra motorvejen.

I forhold til refleksioner af støjen fra motorvejen fra de kommende boliger vurderer forvaltningen, at der kan forekomme refleksioner, men at de er af så lille et omfang, at ændringerne vil være svære for det menneskelige øre at opfatte.

I høringsvaret fra nærmeste naboer udtrykkes der bekymring for, at deres ejendomme vil tage skade af rystelser i forbindelse med anlægsfasen. Forhold omkring anlægsfasen reguleres dog ikke i en lokalplan. Det håndteres i forbindelse med byggetilladelsen.

Forvaltningens vurdering af planforslagene

Forvaltningen vurderer, at den nye bebyggelse overordnet set er tilpasset omgivelsernes bygningshøjder.

Området er påvirket af støj fra motorvejen og dagligvarebutikkers parkering og varelevering. De udendørs opholdsarealer i gårdrummet er ikke støjpåvirket over grænseværdien og udgør et tilstrækkeligt stort fælles udendørs opholdsareal i henhold til kommuneplanen. Kommuneplanens retningslinjer for friarealer kan til gengæld ikke opfyldes ved nærværende planlægning, da området generelt er påvirket af trafikstøj over grænseværdien for udendørs ophold.

Med lokalplanen gives der mulighed for at etablere al cykelparkering på terræn. Kommuneplanens retningslinjer opfyldes dermed ikke. Ved etagebebyggelser skal hovedparten af cykelparkering i udgangspunkt etableres i konstruktion. Udvikler har ønsket at cykelparkering etableres på terræn (primært overdækket) og ikke i kælder eller stueetage. Forvaltningen vurderer, at hvis cykelparkering blev etableret i konstruktion ville områdets grønne profil i højere grad imødekommes.

Afvigelserne fra kommuneplanen begrundes i, at lokalplanen muliggør en byfortætning i nærhed af letbanen, i overensstemmelse med kommunens mål om byudvikling ved letbanestationerne.

Langs Odensevej er lokalplanområdet pålagt en vejbyggelinje, som sikrer, at det i fremtiden er muligt at udvide Odensevej. Lokalplanen giver mulighed for at anlægge færdsels- og parkeringsarealer indenfor vejbyggelinjen. Såfremt dette areal ønskes udnyttet, kræver det en dispensation fra vejmyndigheden, som skal tinglyses på ejendommen. Hvis Odensevej udvides, og vejbyggelinjen udnyttes, og bilparkeringspladser ikke kan fastholdes indenfor lokalplanområdet, skal de etableres i en gangafstand på maksimalt 200 meter fra lokalplanområdet.

Miljøvurdering

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

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Forslag til kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Screening for miljøvurdering og VVM-screening er gennemført i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at vedtage planforslagene og fremlægge dem i offentlig høring i minimum 8 uger (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til lokalplanforslaget, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter lokalplanforslaget sendes i høring. Alternativt kan lokalplanforslaget med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Vælge ikke at vedtage planforslagene til offentliggørelse, hvorved der ikke kan etableres boliger på arealet Odensevej 2.

Den videre proces



Økonomi

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

Bilag

Forslag til Lokalplan nr. 5-1001 Odensevej 2 og 10

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 Hjallesegade_Odensevej

Hvidbog offentligt forudgående høring kommuneplantillæg 4

Punkt 9: Lukket: Strategisk retning for Odenses Små Storbyteatre

20.01.10-P27-1-21

Punkt 10: Temaintroduktion: ”Odense – en storby med puls”

00.01.00-G01-2-22

Resume

Som led i By-og Kulturudvalgets introduktionsforløb præsenterer By-og Kulturforvaltningen en række temaer, som, forvaltningen har vurderet, er relevante for udvalget at blive introduceret for. Temaerne skal skabe overblik over de strategiske sammenhænge såsom Bystrategien, Odensemålene, udvalgets effektmål, kerneopgaven i By-og Kulturforvaltningen mv.

Det første tema, udvalget vil blive introduceret for, er ”Odense – en storby med puls”. Her fortæller forvaltningen, hvad der er med til at skabe den helt særlige odenseanske storby med de forskellige bydele med unikke identiteter og stærke og sunde fællesskaber, hvor idræt, motion, kunst og kultur medvirker til at styrke både den fysiske og mentale sundhed i byen.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter temaet på baggrund af forvaltningens oplæg.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Sagsfremstilling

Som led i udvalgets introduktionsforløb præsenterer forvaltningen udvalget for syv temaer, der alle er meget centrale for udvalgets arbejde.

Plan for tema-introduktioner for By-og Kulturudvalgets introduktionsperiode

BKU møde	Tema
2. februar	Odense – en storby med puls
23. februar	Odense – en grøn storby
9. marts	Odense – mod klimaneutralitet i 2030
23. marts	Myndighed og erhvervsservice – erhvervslivets medspiller
23. marts	Introduktion til ramme og principper for økonomistyringen
6. april	Strategisk bæredygtig byudvikling
27. april	Velfærdens Fundament

Økonomi

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

Punkt 11: Evaluering af Eventyrligt Julemarked 2021

20.15.00-Ø40-3-20

Resume

Odense Kommune har på budgettet afsat midler til afholdelse af historisk julemarked. I december 2021 var det første gang, at den selvejende institution Eventyrligt Julemarked S/I afholdte julemarkedet.

Grundlaget for denne drøftelse er den foreløbige evaluering og regnskab som institutionen har indsendt til Odense Kommune efter afholdelsen, samt kommunens dialog med samarbejdspartnere og besøgende.

Evalueringen er udarbejdet som opfølgning på den løbende politiske opmærksomhed på julemarkedets afholdelse og betydning for byen samt tidligere orienteringer af By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

Forvaltningen fremlægger evalueringen på mødet med henblik på drøftelse af, hvordan julemarkedet kan indgå i Odense Kommunes satsning om at styrke Odense som danskernes foretrukne juledestination, og hvordan der sikres bæredygtige rammebetingelser for arrangementet fremover.

Odense Kommunes aftale med Eventyrligt Julemarked S/I udløber den 31. december 2022.

Forvaltningen vil i løbet af 2022 igangsætte en offentlig ansøgningsrunde om tilskuddet til afholdelse af julemarkedet – såvel som med Torsdagskoncerterne og Sankthans på Engen – i tråd med, hvordan tilskuddet blev tildelt sidste gang.

Forvaltningen gør dog opmærksom på, at der fra 2023 kun er afsat 500.000 kr. årligt til julemarkedet. Forvaltningen anser dette som en væsentlig udfordring i forhold til at videreføre et julemarked i den velkendte skala i H.C. Andersen Kvarteret. Der må forventes væsentlige forandringer.

Forvaltningen vil på udvalgsmødet indlede sagen med et oplæg. Dagsordenspunktet vil også blive behandlet af Økonomiudvalget den 8. februar 2022.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter sagen.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Sagsfremstilling

Baggrund

By- og Kulturudvalget blev på mødet den 15. juni 2021 orienteret om status på julemarkedet. Ligeledes modtog Økonomiudvalget en skriftlig orientering den 29. oktober 2021. Som opfølgning på orienteringerne følger denne evaluering af Eventyrligt Julemarked 2021.

Julemarkedet i H.C. Andersen-kvarteret har eksisteret i over 17 år. Markedet er historisk set blevet besøgt af over 50.000 gæster årligt fra ind- og udland, der får en kunst- og kulturoplevelse med fokus på tiden i 1800-tallet. Eventen beskæftiger private iværksættere, lokale frivillige, musikere, teaterfolk, lokale virksomheder, byens handelsliv og kulturinstitutioner.

Julemarkedet er et af de traditionsrige events, der historisk set har været drevet af kommunen. Odense Byråd besluttede med vedtagelsen af budget 2020 at omprioritere midler fra By- og Kulturudvalgets budget til julemarkedet samt at overdrage opgaven med at afholde og videreføre julemarkedet til en privat aktør. For at sikre bedst mulige vilkår for videreførelsen, blev det desuden besluttet at prioritere vækstmidler under Økonomiudvalget i en overgangsperiode til at hjælpe den nye arrangør i gang og få en varig løsning op at køre.

Odense Kommune indgik den 29. maj 2020, efter en offentlig ansøgningsproces, en treårig aftale om aktivitetstilskud med den selvejende institution Eventyrligt Julemarked (stiftet den 20. april 2020) ved direktør Tine Gudrun Petersen. Aftalen blev indgået på baggrund af en ansøgning modtaget den 2. januar 2020 fra den selvejende institution SPIS! Odense Food Festival ved direktør Tine Gudrun Petersen samt efterfølgende beslutninger i By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget henholdsvis den 18. februar og den 26. februar 2020.

I beslutningen lå en forventning om, at det fremadrettet ville blive et forandret julemarked.

Den samlede økonomiske ramme for aftaleperioden er 1,7 mio. kr., som er fordelt med 1,5 mio. kr. fra By- og Kulturudvalgets budgetramme og 0,2 mio. kr. fra Vækstmidlerne i 2020. Tilskuddet udbetales med 700.000 kr. i 2020, 500.000 kr. i 2021 og 500.000 kr. i 2022 (2020-niveau).

Til sammenligning kan oplyses, at da Odense Kommune havde opgaven i 2019, var den økonomiske ramme 1,5 mio. kr. årligt. Derudover indgik ca. 335.000 kr. i indtægter samt de kommunale medarbejders arbejdstimer.

Aftalen med den selvejende institution Eventyrligt Julemarked gælder for perioden den 1. januar 2020 til den 31. december 2022 og indeholder aktiviteter, som skal sikre, at institutionen årligt gennemfører et historisk julemarked i Odense midtby af minimum to weekenders varighed.

I henhold til aftalen fører forvaltningen tilsyn med, at institutionen forvalter aktivitetstilskuddet i overensstemmelse med det formål, tilskuddet er bevilget til samt gældende regler og lovgivning. I 2021 har det krævet ekstraordinært stort tidsforbrug for forvaltningen at udføre tilsynet med julemarkedet.

I 2020 blev julemarkedet aflyst på grund af Covid-19. By- og Kulturforvaltningen har godkendt, at det uforbrugte tilskud fra 2020 på 528.782 kr. fordeles ligeligt på restårene 2021 og 2022 for at understøtte en fortsat god opstart og en stabil drift af julemarkedet henover årene.

Evalueringen skal ses i sammenhæng med, at der fremover kommer ekstra fokus på at lancere Fyn som juleø. Økonomiudvalget besluttede den 25. august 2021 at afsætte 1,3 mio. kr. i Genstart Odense-pakken til øget julebelysning og nye juleaktiviteter i 2021 som led i en større og mere langsigtet strategi om at styrke Odense som danskernes

foretrukne juledestination, der skal kunne tiltrække både nationale og internationale gæster, understøtte julehandlen og skabe en aktiv bymidte i juleperioden. Økonomiudvalget besluttede i forlængelse af dette den 3. november 2021 at afsætte 2,0 mio. kr. fra Vækstmidlerne til udvikling og opsætning af en årlig julekalenderudstilling på Møntergården i perioden 2022-2024, der skal kunne tiltrække 15.000 gæster til Odense og øge byens turistsætning med 16,5 mio. kr. over den treårige periode. Det er derfor afgørende, Odense fortsat har et godt og veldrevet julemarked.

Eventyrligt Julemarked 2021

Julemarkedet blev afholdt som aftalt i de to første weekender i december (den 4.-5. og den 11.-12. december) med boder og kulturoplevelser med fri entré på Sortebrødre Torv, Sortebrødre Stræde, Claus Bergs Gade og H. C. Andersens Torv samt med aktiviteter i Møntergården og ODEON.

Herunder opsummeres væsentligste resultater og udfordringer, som forvaltningen har fundet i evalueringen.

Resultater:

Forvaltningen vurderer, at det afholdte julemarked grundlæggende har levet op til aftalens krav, arrangørens fokusområder og omverdenens forventninger.

- Besøgende: Arrangøren, stadeholderne og flere samarbejdspartnere beretter om et velbesøgt marked til trods for Covid-19. Antal besøgende på markedet anslås til at have været knap 40.000 personer henover de to weekender.
- Tilfredshed: Stikprøver indikerer, at der har været udbredt tilfredshed med oplevelsen blandt besøgende og stadeholdere.
- Boder og historisk tema: Det vurderes, at arrangøren havde gjort fine tiltag for at fastholde historiske elementer, herunder træhytter og traditionelle indslag på pladsen.
- Kulturprogram: Der er afholdt et varieret kulturprogram, der lever op til aftalens krav. Der var i alt 30 forskellige kulturelle, kreative og historiske aktiviteter i og omkring julemarkedet. Aktiviteterne var i højere grad end tidligere år båret af frivillige/amatører, sponsorer eller deltagerbetaling. Der var dog en række professionelle indslag af høj kvalitet.
- Markedsføring: Der er i 2020 og 2021 opbygget hjemmeside, grafisk identitet og profiler på sociale medier, i tråd med den politiske beslutning om et ændret navn på julemarkedet ved overdragelsen.
- Økonomi: Arrangøren vurderes at være godt på vej med at indfri sine ambitioner om at tilføre nye indtægtskilder fra fonde, sponsorer og salg samt nedbringe udgifter til teknik/infrastruktur ved stordriftsfordele, og arrangøren forventer at gå ud med et tilfredsstillende økonomisk resultat.

Udfordringer:

Forvaltningen vurderer, at de udfordringer, som har påvirket julemarkedets planlægning og afvikling i 2021 kan relateres til institutionens rammebetingelser. Det vurderes især at være den ændrede økonomi i forhold til 2019, usikkerhederne forbundet med Covid-19 samt generelle opstarts- og omstillingsudfordringer, som har haft betydning.

- I Møntergårdens udearealer, hvor der var krav om coronapas, blev der kun registreret 15.500 besøgende i alt, hvilket er halvt så mange, som Odense Bys Museer har estimeret i de tidligere år.
- Potentialet til at skabe synergi og sammenhæng (fysisk og visuelt) mellem julemarkedets forskellige dele og til ODEON og Møntergården blev ikke til fulde indfriet.
- Nogle elementer på pladsen gav indtryk af et mere moderne marked, bl.a. foodtrucks, øl-salgsvogn og hvide telte/pavilloner, som dog er velbegrundet af økonomiske hensyn.
- En række planlagte kulturaktiviteter og samarbejdsprojekter har ikke været realiserbare i 2021.
- Omverdenens forventninger på områder som kommunikation, administration, serviceniveau og planlægningstid har ikke svaret overens med ressourcerne og mulighederne i en relativt smalt organiseret institution.
- Forvaltningen har i løbet af aftaleperioden anvendt væsentligt flere ressourcer end forvaltningen normalt anvender i forbindelse med tilsvarende arrangementer og tilskudsstørelser. Forvaltningen vil fra nu fortsætte med standardniveau.

Forvaltningen gør opmærksom på, at der fra 2023 kun er afsat 500.000 kr. årligt til julemarkedet, og at dette stiller krav om en væsentlig større egenindtjening ved standleje, sponsorater, salg og fondstilskud end realiseret i 2021. Forvaltningen anser dette som en udfordring i forhold til at videreføre et julemarked i den velkendte skala som et traditionsrigt og økonomisk bæredygtigt kulturarrangement i H.C. Andersen Kvarteret.

	2019	2020	2021	2022	2023
By- og Kulturudvalget	1.525.824 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.	500.000 kr.
Vækstmidler	0 kr.	200.000 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Overført på grund af 2020-aflysning	-	-	264.391 kr.	264.391 kr.	0 kr.
I alt	1.525.824 kr.	700.000 kr.	764.391 kr.	764.391 kr.	500.000 kr.

Økonomi

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

Punkt 12: Temaoplæg: Driftsaftaler med selvejende kulturinstitutioner

20.00.00-A26-1-22

Resume

Som led i By-og Kulturudvalgets introduktionsforløb præsenterer By-og Kulturforvaltningen en række temaer, som forvaltningen har vurderet, er relevante for udvalget at blive introduceret for.

Dette tema handler om, hvad det politiske mulighedsrum er, i forhold til at præge retningen for Odenses kulturelle landskab.

I Odense Kommunes budget er der afsat midler, der giver By- og Kulturudvalget mulighed for at beslutte at yde tilskud til kulturtilbud, der understøtter Odense Kommunes kulturpolitik.

Forvaltningen vil på mødet give udvalget en introduktion til Odense Kommunes primære anvendelse af kulturmidlerne, som sker gennem indgåelse af 3-årige eller 4-årige aftaler om driftstilskud fra By- og Kulturforvaltningen til selvejende kulturinstitutioner.

Odense Kommunes aftaler om driftstilskud omfatter i dag 17 selvejende kulturinstitutioner, foreninger og erhvervsdrivende fonde i Odense (fx museer og udstillingssteder, teatre, spillesteder og kulturhuse mv.) og udgør langt størstedelen (ca. 92 %) af fagområdets samlede budget til tilskud og lignende.

Udvalget bliver på mødet præsenteret for de særlige forhold, der gælder for selvejende kulturinstitutioner, samt forvaltningens tilgang til aftalestyring, tilsynsopgaven og den løbende dialog og understøttelse af god ledelse i institutionerne, så kulturtilbuddene kan udvikle sig og skabe mening for borgere, kulturaktører og virksomheder. Oplægget vil desuden trække linjer til kulturpolitik, Bystrategi, Odensemål, udvalgets effektmål og Kultursekretariatets kerneopgave.

Som bilag til sagen er vedlagt en oversigt over de nuværende indgåede aftaler på kulturområdet. Størrelserne af de viste tilskud beror alene på de løbende politiske prioriteringer, som udvalget og byrådet har foretaget gennem årene.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Tilskudsoversigt Kultursekretariatet 2022

Punkt 13: Aktuelle sager

00.22.04-P35-17-21

Resume

Orientering om aktuelle sager.

- Orientering om kollektiv trafik
- Orientering om Trafikafvikling omkring letbanen
- Orientering om ansøgning til Statens Cykelpulje 2022 – Tilskud til ny infrastruktur til cyklister.
- Orientering om arbejdsmiljø

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 14: Lukket: Status på sportscenter

18.20.00-G01-1-20