

REFERAT By- og Kulturudvalget 2018-2021 d. 19-01-2021

Mødedato Tirsdag d. 19. januar 2021 kl. 08:30

Mødested Teams-møde

Indholdsfortegnelse

Fælles udlejningsaftale mellem boligorganisationerne og Odense Kommune.....	3
Udvidelse af garanti til fysisk helhedsplan for Stjernegården, Odense SØ.....	9
Frigivelse af anlægsbevilling, "Stitunnel under Bladstrupvej i Lumby".....	12
Udkast til Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027 til offentlig høring.....	14
Projektgodkendelse til Fjernvarme Fyn A/S til fjernkøling i Odense SØ.....	18
Udvidelse af Hotel H.C. Andersen. Kommuneplantillæg nr. 63 og lokalplan nr. 0-882 for en udvide	21
Lokalplan nr. 1021 for gårde og landbrugsbygninger med høj bevaringsværdi til offentlig høring.....	29
Solcelleanlæg ved Svendborgmotorvejen, behandling efter besigtigelse.....	33
Hjallese Plejecenter til kollegium. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen.....	38
Forhøring af kommuneplantillæg for udvidelse af datacenter i Tietgenbyen.....	41
Forudgående høring - Tekniske anlæg ved Ravnebjerg.....	45
Foreløbigt tilsagn til grundkapital til nye almene boliger på Albanigade.....	48
Drøftelse af bevarende lokalplan Hunderupkvarteret. Igangsættelse af bevarende lokalplan.....	53
Lukket: Samarbejdsaftale om Odense Inderhavn.....	65
Tildeling af grundkapital til ungdomsboliger.....	66
Team Danmark aftale.....	67
Orientering om Planklagenævnets og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser vedrørende moto	70
Aktuelle sager.....	71
Forslag fra udvalgsmedlem Maria Brumvig vedrørende aktivitetstilskud til medlemmer med handic	72

Punkt 1: Fælles udlejningsaftale mellem boligorganisationerne og Odense Kommune

15.20.00-A00-18-17

Resume

Odense Kommune og byens almene boligorganisationer har udarbejdet et forslag til en fælles udlejningsaftale. Formålet med udlejningsaftalen er at understøtte bystrategien og Odensemålet om, at Odense er en storby med blandede og velfungerende bydele. Både kommunen og boligorganisationerne ønsker boligområder med en blandet beboersammensætning, hvor den sociale opsplitning bliver reduceret.

Aftalen sætter fælles rammer for udlejning og anvisning af almene familieboliger i perioden 1. marts 2021 – 31. december 2024. Aftalen indeholder principper for boligorganisationernes brug af fleksibel udlejning. Flexibel udlejning medfører, at boligsøgende skal leve op til nogle fastsatte kriterier – eksempelvis at være selvforsørgende eller under uddannelse – for at få fortrin til en bolig. Flexibel udlejning kan understøtte en mere blandet beboersammensætning i almene boligområder og bliver allerede anvendt i Odense. Flexibel udlejning har også et forebyggende sigte, så boligområder ikke ender på regeringens liste over udsatte områder og ghettoområder.

Odense Kommune og boligorganisationerne har gode erfaringer med fælles samarbejde om indsatser, der kan løfte byens udsatte boligområder. Den nye fælles udlejningsaftale bygger videre på det nuværende gode samarbejde. Via dialog kan parterne aftale at iværksætte tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser mv., ligesom kommunen kan iværksætte en særlig beskæftigelsesindsats i områder med høj ledighed.

Aftalen er godkendt af boligorganisationernes bestyrelser og skal godkendes af byrådet inden den træder i kraft.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Udlejningsaftalen vil understøtte en social bæredygtig og mere varieret beboersammensætning, så den sociale opsplitning bliver reduceret.

En klima- og miljøvenlig storby

Med udlejningsaftalen forpligter parterne sig til at arbejde konkret med verdensmålene, heriblandt hvordan man arbejder med klima- og miljøvenlige løsninger i de almene boligområder.

INDSTILLING

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender den fælles udlejningsaftale.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod, fordi almene boliger skal være for alle, og forslaget er diskrimination af mennesker uden for arbejdsmarkedet, men Enhedslisten støtter naturligvis tiltagene i rammeaftalens afsnit 8 om den kommunale boligsociale anvisning.

Sagsfremstilling

Udlejningsaftalen er udarbejdet i samarbejde mellem boligorganisationerne og Odense Kommune med inspiration fra en lignende aftale i København, og omfatter alle de almene boligorganisationer i Odense.

Aftalen har følgende overordnede formål:

- At sikre en varieret og social bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at anvende særlige udlejningskriterier til ansøgere på boligorganisationernes ventelister.
- At sikre optimal udnyttelse af den kommunale anvisningsret, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig inden for rimelig tid, samt at kommunen kan understøtte en økonomisk og socialt balanceret udvikling i de almene boligområder.
- At der fortsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister.
- At der er økonomisk overkommelige boliger, så alle har råd til egen bolig og kan være en del af fællesskabet, samt at den sociale opsplitning modvirkes.

Den fælles udlejningsaftale understøtter Bystrategien for Odense, hvor mangfoldighed er en styrke, og der skal være plads til alle i fællesskabet. Aftalen vil på sigt understøtte en bæredygtig social beboersammensætning, hvor mennesker med forskellig baggrund bor i byens almennyttige boligområder. Med den fælles udlejningsaftale vil vi også sikre, at områderne i byen hænger godt sammen. Aftalen skal bidrage til, at alle får mulighed for at bryde de mønstre, der typisk gentager sig på tværs af generationer. Løsningen er en varieret beboersammensætning, hvor ikke alle ligner én selv. Aftalen beskriver tillige, hvordan Odense er en by, der arbejder aktivt med verdensmålene. Kommunen og boligorganisationerne vil som en del af samarbejdet i fællesskab arbejde konkret med verdensmålene i aftaleperioden på relevante områder og udvælge konkrete temaer.

Det er i et tæt samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen, at vi sammen skal lykkes med de oplyste formål. Aftalen beskriver derfor også organiseringen af samarbejdet. Der bliver etableret et nyt politisk strategisk forum mellem Odense Kommunes Økonomiudvalg, direktører, boligorganisationernes formænd og administratorer. Forummet skal sætte en politisk retning for samarbejdet mellem parterne, herunder den strategiske udlejning og skabelsen af den blandede by. Forummet afholder møde mindst én gang årligt i aftaleperioden.

Særlige indsatser i udpegede boligområder

En udpegning af et boligområde på ghettolisten kan få væsentlige konsekvenser for såvel beboere, boligsøgende, kommunen og boligorganisationer. Der er derfor behov for at justere den hidtidige udlejningsindsats, så der bliver sikret sammenhæng til de statslige kriterier, og så den fleksible udlejning bliver anvendt både ensartet og strategisk på tværs af boligorganisationer og boligområder. Aftalen skal sætte en tydelig ramme om brugen af fleksibel udlejning på de områder, som er defineret af lovgivningen og på de områder, hvor kommune og boligorganisationer selv laver aftaler.

Odense Kommune og boligorganisationerne er enige om behovet for dialog om eksempelvis tryghedsskabende og kriminalitetsforebyggende indsatser i udsatte boligområder. Parterne har også gode erfaringer med iværksættelse af særlige beskæftigelsesindsatser i udvalgte boligområder. Ligeledes kan boligsociale indsatser gøre en positiv forskel.

Fleksibel udlejning i de udsatte boligområder

I 2018 kom et lovgivningsmæssigt krav om, at boligorganisationerne skal bruge fleksibel udlejning i udsatte boligområder. Det giver boligsøgende, der ikke modtager offentlige ydelser, fortrin til at få tildelt en bolig. Den boligsøgende og hele husstanden skal opfylde en række beskæftigelses- og uddannelseskriterier for at opnå dette fortrin. I visse afdelinger er det også et krav at have en "ren" straffeattest og et vist indtægtsniveau.

Der er også mulighed for, at boligorganisationen og kommunen har en aftale om at bruge fleksibel udlejning i andre boligafdelinger eller boligområder end dem på regeringens liste. Det kunne være for at give studerende og tilflyttere i arbejde bedre muligheder for at bosætte sig i byen.

Trappetrinsmodellen

207 af de 271 boligafdelinger i Odense er ved aftalens indgåelse omfattet af udlejningsaftalen. Afdelinger, hvor alle boliger er ungdomsboliger, ældreboliger, bofællesskaber eller hvor alle boliger udlejes 100 % efter kommunal anvisning, er ikke en del af udlejningsaftalen. Alle øvrige sammenhængende boligområder og enkeltstående boligafdelinger vil med aftalen være indplaceret i en trappetrinsmodel med fire trin. Det sker på baggrund af de udfordringer, som et boligområde eller en afdeling har. Hvert trappetrin bestemmer brugen af fleksibel udlejning. I de to øverste trin er udlejning defineret og bestemt af almenboliglovens regler om brug af fleksibel udlejning i udsatte boligområder og dækker de områder, der fremgår af regeringens liste. Lovgivningen giver ikke mulighed for, at der kan benyttes kommunal boligsocial anvisning på trin 3 og 4.

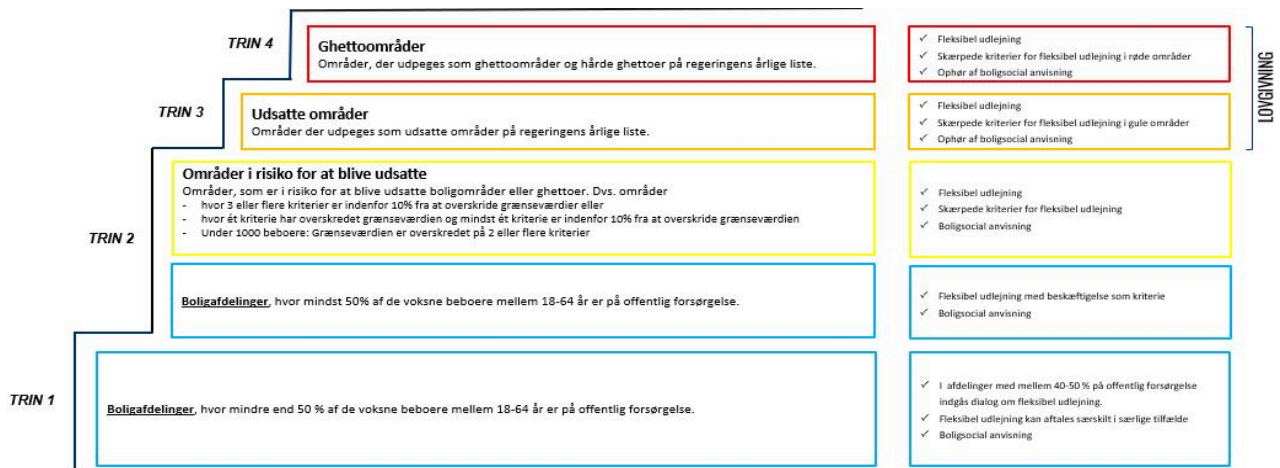
Udlejning på de to nederste trin er bestemt af udlejningsaftalen.

Trappetrinsmodellen sikrer gennemsigtighed og en fælles ramme om brugen af fleksibel udlejning, så parterne anvender den strategisk og ensartet.

En del af de 207 boligafdelinger indgår i større sammenhængende boligområder. De boligafdelinger, der ikke er en del af et større sammenhængende område, er indplaceret på trappen som selvstændige afdelinger på de to nederste trin. Det er kun de boligområder, som Transport-, Bygnings- og Boligministeriet følger, der indgår i aftalen som sammenhængende områder. Det betyder, at de områder, som ministeriet ikke følger, men som indgår i den løbende kommunale boligmonitorering, ikke indgår i aftalen som områder. De er i stedet indplaceret i trappetrinsmodellen som enkeltstående afdelinger.

Kommunen har data i forhold til andel af offentligt forsørgede i alle boligafdelinger. Offentligt forsørgede er derfor udvalgt som et godt kriterie for indplacering af enkeltstående afdelinger i trappetrinsmodellen.

Kommunen genberegner trappetrinsmodellen hvert år, når listen over udsatte boligområder foreligger. Efterhånden som boligområderne eller afdelingerne opnår den ønskede blandede beboersammensætning, vil de "gå ned ad trappen". Brugen af fleksibel udlejning stopper, når boligområder eller boligafdelinger ikke længere lever op til kriterierne for at anvende det.



Trin 4:

Boligområder (røde), der er udpeget som ghettoområder eller hårde ghettoområder på regeringens ghettoliste. Det drejer sig om Vollsmose og Solbakken mv. På trin 4 skal boligorganisationerne i henhold til lovgivningen anvende fleksibel udlejning i forhold til beskæftigelse og uddannelse (skærpede kriterier). Boligorganisationerne kan anvende yderligere kriterier som indtægtskrav og straffeattest afhængigt af det enkelte boligområdes udfordringer og behov.

Trin 3:

Boligområder (orange), der er udpeget som udsatte områder (ekskl. ghettoområder) på regeringens udsatteliste. Det er Kertemindevejs-kvarteret. På trin 3 skal boligorganisationerne ligeledes i henhold til lovgivningen anvende fleksibel udlejning (skærpede kriterier) i forhold til beskæftigelse og uddannelse. Ligeså kan en boligorganisation supplere med øvrige kriterier afhængigt af områdets behov.

Trin 2:

På trin 2 er der både boligområder og boligafdelinger.

- Boligafdelinger, der er udfordrede af en høj andel af voksne beboere (18-64 år) på offentlig forsørgelse. Når andelen overstiger 50 % skal der anvendes fleksibel udlejning med fortrin til boligsøgende, der er i beskæftigelse eller uddannelse.
- Boligområder som er i risiko for, at de kan blive udsatte. Indsatsen har et forebyggende sigte, så boligområder på trin 2 ikke senere bliver et udsat område på trin 3 eller et ghettoområde på trin 4. På trin 2 kan der også findes boligområder, hvor der bor færre end 1.000 personer, men som bortset fra det ville kunne karakteriseres som udsatte boligområder eller ghettoområder ved at overskride to eller flere af kriterierne for udsatte boligområder.

I boligområder sætter boligorganisationerne ind med skærpet fleksibel udlejning på alle de ghettokriterier, som har overskredet grænseværdien i de enkelte afdelinger i boligområdet. Fleksibel udlejning kan træde i kraft, når et kriterie er indenfor en 10 %-bufferzone fra at overskride ghettokriterierne. Dette sker for at være på forkant med udviklingen og dermed potentielt undgå, at afdelingen senere overskrider kriterierne. Anvendelse af fleksibel udlejning i 10 %-bufferzonen skal aftales mellem kommune og boligorganisation på den årlige styringsdialog, og efterfølgende skal By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget godkende.

Trin 1:

Boligafdelinger, hvor under 50 % af de voksne er på offentlig forsørgelse. Boligorganisationerne anvender som udgangspunkt ikke fleksibel udlejning. Dette skal understøtte, at der fortsat er billige boliger til alle. Skærpet fleksibel udlejning med fortrin til boligsøgende i beskæftigelse eller under uddannelse kan drøftes på styringsdialogmøderne for afdelinger på trin 1, som har en andel på offentlig forsørgelse i intervallet 40-50 % og skal efterfølgende godkendes af By- og Kulturudvalget og Økonomiudvalget.

Konsekvenser ved udlejningsaftalen

Udlejningsaftalen vil medføre, at en del boliger, som boligorganisationerne i dag udlejer efter almindelig venteliste, vil blive omfattet af fleksibel udlejning. Det giver dermed fortrinsret til de borgere, der opfylder krav om eksempelvis beskæftigelse eller uddannelse. Det betyder, at der vil være færre billige boliger til rådighed for personer på offentlig forsørgelse. Det kan betyde, at flere borgere på kort sigt vil bede kommunen om hjælp til at finde en bolig eller om hjælp til at betale for denne. Det kan medføre øgede udgifter for kommunen. Hvis udlejningsaftalen fungerer efter hensigten, vil resultatet på længere sigt være flere blandede boligafdelinger, hvor det ikke længere er nødvendigt at udleje efter fleksible kriterier, og hvor borgere på offentlig forsørgelse kan få tildelt en bolig efter den almindelige venteliste.

Ud af kommunens ca. 23.700 almene familieboliger vil ca. 14.000 boliger fortsat være tilgængelige for alle (trin 1). Fremadrettet vil ca. 9.700 boliger være omfattet af fleksibel udlejning, hvis aftalen bliver indgået (trin 2-4). Heraf indgår ca. 7.000 boliger på listen over udsatte boligområder (inkl. ghettoområder), og udlejningen er dermed allerede reguleret i lovgivningen (trin 3 og 4).

Ca. 2.700 boliger i boligafdelinger med høj ledighed og i boligafdelinger i områder med risiko for udsathed bliver omfattet af obligatorisk fleksibel udlejning (trin 2). Flexibel udlejning anvendes i et vist omfang i dag for nogle af disse boliger.

Beregningerne baserer sig på data fra første halvår 2020 og ghettolisten 2019, da det endnu ikke er muligt at indplacere alle afdelinger i trappetrinsmodellen ud fra den seneste ghettoliste fra december 2020. Disse foreløbige beregninger afspejler derfor ikke ghettolisten 2020.

Almene familieboliger i Odense fordelt på trin	Boliger	Afdelinger
Trin 4: Ghettoområder	5.094	14
Trin 3: Udsatte områder	1.916	9
Trin 2: Risiko for at blive udsat område	1.942	10
Trin 2: Boligafdeling med over 50% på off. fors.	774	16
Trin 1: "Frie" Boliger/afdelinger	13.924	158
Samlet	23.650	207

Der er ca. 50 boligafdelinger på trin 1, som har en andel på offentlig forsørgelse i intervallet 40-50 % - svarende til ca. 6.000 boliger.

Udlejningsaftalen ændrer ikke på, hvor mange boliger der er til rådighed for den kommunale boligsociale anvisning, da der fortsat vil være mulighed for at anvise boliger i områder og afdelinger, der ikke er på regeringens liste over udsatte og ghettoområder – også selvom der anvendes fleksibel udlejning i disse. Beskæftigelses- og Socialforvaltningen vurderer derfor, at det nuværende behov for boligsocial anvisning kan imødekommes med aftalen.

Hvis indførelsen af fleksibel udlejning i områder og afdelinger på trin 2 medfører et væsentligt øget antal borgere, der opfylder kriterierne for boligsocial anvisning, er der en risiko for, at det kan påvirke den boligsociale anvisning. Både

boligorganisationerne og kommunen er meget opmærksomme på, at det gode samarbejde om den boligsociale anvisning skal fortsætte. Det vil indgå som en del af den løbende opfølgning på aftalen, om boliggarantien til hjemløse bliver udfordret, og om ventetiden til anvisning stiger.

Tilblivelsesprocessen og genforhandling

Rammeaftalen for den fælles udlejningsaftale er blevet til i et samarbejde mellem Odenses ni almene boligorganisationer, Odense Kommune og brancheorganisationen BL. En arbejdsgruppe har udarbejdet rammeaftalen inkl. den tekniske udformning af trappetrinsmodellen.

Undervejs har Økonomiudvalget og et forhandlingsudvalg med chefrepræsentanter fra aftaleparterne drøftet aftalens boligstrategiske indhold og retning. Aftalen er forud for godkendelsen i Odense Kommunes politiske organer godkendt individuelt af de ni boligorganisationers respektive bestyrelser.

Efter aftalen træder i kraft den 1. marts 2021 skal rammeaftalen implementeres. Det sker ved, at Odense Kommune og den enkelte boligorganisation udarbejder en konkret udlejningsaftale inden for rammerne af rammeaftalen.

Inden aftalens udløb den 31. december 2024 skal parterne genforhandle en ny aftale. Genforhandlingsprocessen er sat til at starte i 1. kvartal af 2024.

To år efter aftalens ikrafttrædelse skal det politisk strategiske forum drøfte om grænsen for iværksættelse af fleksibel udlejning i enkeltstående boligafdelinger skal sænkes til 45 % i stedet for 50 %.

Økonomi

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

Bilag

Rammeaftalen Odense Kommune pr. 17. december 2020

Bilag 1-5 Udlejningsaftalen pr. 23. nov 2020

Punkt 2: Udvidelse af garanti til fysisk helhedsplan for Stjernegården, Odense SØ

03.02.00-G01-8-18

Resume

Denne sag handler om at øge den kommunale garanti for en fysisk helhedsplan.

Odense Byråd godkendte den 22. august 2018 en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 4, Stjernegården. I forbindelse med projekteringen af arbejdet, har det vist sig nødvendigt med nogle fordyrende tiltag samt heraf afledte følgeudgifter.

Civica anmoder derfor om at få hævet den kommunale garanti med yderligere 19,5 mio. kr.

Udvidelsen får ingen konsekvenser for huslejen, og kommunen skal ikke tilføre yderligere kapital.

Hvis udvidelsen ikke bliver vedtaget, kan den fysiske helhedsplan ikke gennemføres.

Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender udvidelsen af den kommunale garanti for den fysiske helhedsplan for Stjernegården, herunder kommunal garanti for realkreditlån fra 85,0 mio. kr. med yderligere 19,5 mio. kr., så den samlede garanti udgør 104,5 mio. kr.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Civica, Landsbyggefonden og Odense Byråd har vedtaget en fysisk helhedsplan for afdeling 4, Stjernegården opført i 1951. Formålet er at opnå en samlet løsning af afdelingens bygningsmæssige problemer.

Projekteringen har vist nødvendige tiltag som fx brandkarmserstatning omkring de nye trappetårne, ny kvist ved elevatorårne, øget bæreevne i dæk for boliger med tilgængelighed, stabilitet af altaner og øget udgifter til byggepladsen. Derudover er alle priser i oprindeligt budget, beregnet i indeks kvartal 2015.

I 2018 blev der godkendt en garanti på op til 85,0 mio. kr., som nu forventes at blive hævet med 19,5 mio. kr., så den samlede garanti udgør 104,5 mio. kr.

Husleje

Landsbyggefonden fastsætter, hvor høj huslejen skal være efter renoveringen. Den gennemsnitlige huslejestigning er beregnet til ca. 26 %, hvilket svarer til en huslejestigning på ca. 100 kr. pr. m² pr. år, som i 2021 svarer til en gennemsnitlig husleje efter renovering på kr. 785 pr. m² pr. år.

De fordyrende tiltag får ingen konsekvenser for huslejen. Udgifterne betales af Landsbyggefonden og Civica via øgede kreditforeningslån.

Øvrige forhold

Helhedsplanen for Stjernegården blev vedtaget af beboerne med 85 % af stemmerne på et afdelingsmøde den 8. marts 2018.

Byggestart forventes igangsat februar 2021 og færdiggjort ved udgangen af 2022.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdelingen. 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.

Helhedsplanen handler grundlæggende om fremtidssikring af boligerne, så der ikke skal foretages større renoveringer de næste mange år.

Lovhjemmel

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

Økonomi

Kapitaltilførsel

Odense Kommune har bevilliget 100.000 kr. som kapitaltilførsel til afdelingen. Boligorganisationen, realkreditinstituttet og Landsbyggefonden bidrager med i alt 400.000. kr. Dette beløb hæves ikke.

Kapitaltilførslen forventes gennemført i 2022.

Garanti for realkreditlån

Helhedsplanen forventes at koste op til 179.000.000 kr. Ca. 87.000.000 kr. er arbejder, der støttes af Landsbyggefonden og ca. 92.000.000 kr. er ustøttede arbejder, hvoraf ca. 13.500.000 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 87.000.000 kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti).

Garantien inkl. de ustøttede lån hæves fra 85.000.000 kr. med yderligere 19.500.000 kr. så den samlede kommunale garanti for realkreditlån udgør 104.500.000 kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 100.000 kr.

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

Den samlede gæld i afdelingen efter reovering vil blive op til 170.000.000 kr. svarende til ca. 20.600 kr. pr. m².

Bilag

Dagsordenspunkt: Fysisk helhedsplan, Stjernegården Ejbygade, Odense SØ behandlet på mødet 22. august 2018 kl. 17:00 (Byrådssalen) i Odense Byråd (2018)

Punkt 3: Frigivelse af anlægsbevilling, "Stitunnel under Bladstrupvej i Lumby"

00.30.08-000-1-20

Resume

Med denne sag udmøntes anlægsmidlerne til en stitunnel i Lumby, som var et centralt tema i Lumby-aftalen, der blev vedtaget i byrådet den 23. september 2020. Tunnellen binder Lumby sammen med idrætsfaciliteter og skole i Søhus.

I Budget 2021 er det besluttet, at stitunnelen skal finansieres af Velfærdens Fundament.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Beslutningen om en stitunnel i Lumby er et resultat af lokalaftalen i Lumby. Ved at indgå aftaler med lokalsamfundene, understøttes ambitionen om, at Odense har et stærkt civilsamfund, hvor borgerne involverer sig i lokalområdet.

INDSTILLING

Borgmesterforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender, at der oprettes og frigives en anlægsbevilling "Stitunnel under Bladstrupvej i Lumby" under By- og Kulturudvalget på samlet 15,0 mio. kr., fordelt med 4,0 mio. kr. i 2021 og 11,0 mio. kr. i 2022. Anlægsbevillingen finansieres af "Velfærdens Fundament" under Økonomiudvalget.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med budget 2020 besluttede byrådet, at folkeskolerne som matrikler fredes de kommende 10 år. Til gengæld skal Odense Kommune afholde en demokratisk samtale med borgere i lokalsamfundene for i fællesskab at udarbejde og realisere langsigtede og helhedsorienterede planer for fremtidens velfærd med udgangspunkt i lokale ønsker og behov. Planerne skal have folkeskolen som omdrejningspunkt, da de udgør et oplagt afsæt for den videre udvikling og styrkelse af lokalområderne.

Lumby-aftalen er den første aftale med et lokalsamfund og indeholder en fælles vision for Lumby, som skal fremme den positive udvikling. Aftalen er et resultat af en ambitiøs og løbende demokratisk samtale med borgerne i lokalområdet. Inddragelsen har involveret to borgermøder, en digital mulighed for at indgive forslag og kommentarer samt tæt dialog med Partnerskabet i Lumby.

Lumby-aftalen blev vedtaget af et enigt byråd den 23. september 2020.

Med denne sag udmøntes anlægsmidlerne til stitunnel i Lumby, som var et centralt tema i Lumby-aftalen. Tunnellen vil give de bløde trafikanter en sikker og tryk krydsning af Bladstrupvej. Slettensvej er i 2020 blevet forbedret med cykelbaner, og tunnelen vil færdiggøre den gode cykelrute mellem Lumby og Søhuskolen, som de store elever fra Lumby hører til.

Tidsplanen for projektet er, at detailprojektudviklingen fra skitseprojekt igangsættes i første kvartal 2021. Herefter følger projekteringen og eventuel arealerhvervelse. Selve anlægsarbejdet på tunnelen kan på den baggrund påbegyndes i fjerde kvartal 2021. Den primære del af anlægsarbejdet vil finde sted i 2022 for at undgå de kraftigt øgede risici og øgede omkostninger, der ellers måtte opstå ved at anlægge hen over vinter i våd jord.

Det forventes, at der i forbindelse med projektet skal erhverves jord fra tredjemand. Der forelægges særskilt sag, når det nærmere projekt er udarbejdet, og den præcise arealerhvervelse kendes.

Økonomi

Ved Budget 2021 blev det besluttet, at stitunnel i Lumby skulle finansieres af Velfærdens Fundament.

Anlægsbevilling

Med denne sag oprettes og frigives en anlægsbevilling på 15,0 mio. kr. under By- og Kulturudvalget. Anlægsbevillingen finansieres af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

Beløb i kr.	Styringsområde	Udvalg	2021	2022	I alt
Ny anlægsbevilling: "Stitunnel under Bladstrupvej i Lumby"	Anlæg	BKU	4.000.000	11.000.000	15.000.000
Finansiering: "Velfærdens Fundament"	Anlæg	ØKU	-4.000.000	-11.000.000	-15.000.000
I alt			0	0	0

Afledt drift

Afledt drift udgør 50.000 kr. årligt, som finansieres af den afsatte ramme til afledt drift af "Stærke lokalsamfund med folkeskolen som omdrejningspunkt", og vil blive udmøntet til By- og Kulturforvaltningen, når anlægget er færdiggjort.

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

Punkt 4: Udkast til Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027 til offentlig høring

01.24.20-P30-1-20

Resume

Odense Kommune er sammen med de andre fjordkommuner omkring Odense Fjord udpeget til at udarbejde en risikostyringsplan. Planen redegør for, hvilke risici der er forbundet med oversvømmelser fra Odense Fjord og Odense Å, samt hvorledes Odense Kommune vil prioritere tiltag i forhold til at mindske risici for skader før, under og efter en oversvømmelse.

Denne sag handler om, at Udkast til Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027 skal sendes i den lovpligtige seks måneders offentlige høring.

Risikostyringsplanen skal revurderes hvert 6. år. Dette er således et udkast til revurdering af Risikostyringsplan - 1. planperiode 2015-2021.

Risikostyringsplanen har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Dette da den ikke har nogen handlepligt, men redegør for Odense Kommunes prioritering af tiltag. Planhierarkisk er risikostyringsplanen placeret over kommuneplanen, og kan på den baggrund give anledning til ændring af kommuneplanen.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Målet med risikostyringsplanens tiltag er blandt andet, at de skal have en tværfunktionel effekt. Dette så de udover at tilpasse bedre mod stormflod også understøtter fx;

- visionen om Danmarks Grønneste Storby,
- øget biodiversitet,
- større trafiksikkerhed,
- gode og funktionelle byrum,
- borgernes sundhed og trivsel og/eller
- kunst- og kulturlivet som storbygenerator.

En klima- og miljøvenlig storby

Risikostyringsplanens tiltag kan klimatilpasse såvel eksisterende som kommende bebyggelse og værdier mod oversvømmelse fra Odense Fjord. Grundet tværfunktionalitet i tiltag vil risikostyringsplanen også kunne understøtte tilbageholdelsen af CO₂ igennem naturbaseret klimatilpasning, som det ses ved Seden Strandby Øst eller ved i mindre skala at indtænke grønt i klimatilpasningen.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at Udkast til Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027 sendes i seks måneders offentlig høring.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Udpegningen af risikokommuner foretages af Kystdirektoratet. De ser på, hvor i landet store værdier risikerer oversvømmelse ved en statistisk 1000-årshændelse. Det vil sige en hændelse, der kan ske når som helst, men som statistisk set kun optræder en gang hvert 1000. år.

Odense Kommune er udpeget som risikokommune, sammen med Nordfyns Kommune og Kerteminde Kommune, der også grænser op til Odense Fjord. Den første risikostyringsplan fra 2015 blev udarbejdet som et fælles dokument mellem de tre kommuner, imens denne revurdering er udarbejdet i dialog med de andre fjordkommuner, men udarbejdes som individuelle planer.

Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027 er opsat som en digital plan, og er tilgængelig via dette link; <https://odense.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?planId=133>

Implementering af risikostyringsplanen

Risikostyringsplanen medfører i sig selv ingen handlepligt.

Planen ligger hierarkisk set over kommuneplan og skal derfor indarbejdes i kommuneplanens retningslinjer, redegørelse og rammer, jf. den seneste vejledning fra november 2020. Forslag til Kommuneplan 2020 er udarbejdet sideløbende med revurdering af risikostyringsplanen, og forvaltningen har derfor tilstræbt en løbende indarbejdelse.

Det er vigtigt at notere sig, at planen ikke medfører handlepligt for hverken kommunen eller borgerne.

Efterfølgende projektering og fysisk implementering af tiltag skal ske med grundlag i kystbeskyttelsesloven. Loven beskriver, at Odense Kommune kan bestemme, at der ved en kyst skal udføres anlæg eller træffes foranstaltninger til beskyttelse af flere ejendomme mod oversvømmelse. Enhver, som vil opnå en beskyttelse eller en anden fordel af en kystbeskyttelsesforanstaltning, kan anmode Odense Kommune om at igangsætte en proces for afklaring af, om der skal søges gennemført et kystbeskyttelsesprojekt. Odense Kommune kan også selv iværksætte den proces uden forudgående konkret anmodning.

Odense Kommune kan træffe afgørelse om ekspropriation til gennemførelse af foranstaltninger til kystbeskyttelse. Ved Seden Strandby Vest er denne mulighed anvendt. Endvidere kan Odense Kommune træffe afgørelse om, at der under kommunens tilsyn oprettes et digelag, kystsikringslag eller kystbeskyttelseslag, som de bidragydende ejere skal være medlem af. Hvert år inden den 1. oktober fastsætter Odense Kommune, hvilke bidrag de enkelte bidragspligtige ejendomme skal udrede til Odense Kommune eller laget. Medmindre staten er bygherre, så er det Odense Kommune, som meddeler tilladelsen til kystbeskyttelsesprojektet.

Anlæg af risikostyringsplanens tiltag (i det omfang, der er tale om fysiske tiltag) finansieres således af de berørte parter. Fem ud af syv præsenterede tiltag er fysiske tiltag.

Odense Kommune kan, hvis der kan redegøres for, at projekterne har samfundsøkonomiske interesser, bidrage til afholdelse af udgifterne uagtet, at kommunen ikke har direkte økonomiske interesser i området.

Risikostyringsplanens mål

Odense Kommune har opsat følgende mål for kommunens risikostyringsplan, der sigter efter at reducere sandsynligheden for oversvømmelser og konsekvenserne af oversvømmelser.

1. Klimatilpasning skal ske som en del af det at udvikle Odense med kvalitet og bæredygtighed. Klimatilpasningsprojekter er derfor tværfunktionelle og opfylder flere mål og funktioner.
2. Risici for en oversvømmelse skal forebygges ved at sikre, at nye bygge- og anlægsprojekter kan modstå en højvandshændelse på 250 cm og en nedbørshændelse på 90 mm.??
3. Eksisterende risici for oversvømmelse skal reduceres på forkant ved at sikre relevante dele af kystlinjen ved Odense Fjord til en højvandshændelse på 250 cm.
4. Negative konsekvenser skal reduceres under en oversvømmelse igennem relevant planlægning – herunder Beredskab Fyns actioncards og indsatsplan for oversvømmelse fra Odense Fjord.
5. Negative konsekvenser skal reduceres før, under og efter en oversvømmelse ved at øge tilgængelig viden om risici og muligheder.

Disse mål kan tilpasses, hvis det er ønsket politisk, men skal forholde sig til Kystdirektoratets tre generelle målsætninger om risikoreduktion før, under og efter en oversvømmelse.

Krav til risikostyringsplanens indhold

Kravene til risikostyringsplanens indhold er blevet større siden den første risikostyringsplan blev vedtaget i 2015.

Odense Kommune skal analysere, hvad der sker ved en række forskellige hændelser, hvis de skete i dag eller i fremtiden. Kommunen skal dels undersøge hændelser, hvor vandet stiger i fjorden. Dels på hændelser, hvor vandet også stiger i Odense Å. Derudover skal kommunen evaluere på tiltag fra første planperiode. På baggrund heraf skal beskrives de tiltag, som fremadrettet kan sættes ind med.

Disse tiltag skal vurderes og beskrives i forhold til:

- Kystdirektoratets generelle målsætninger om risikoreduktion før, under og efter en oversvømmelse.
- Egne mål.
- Effekt.
- Ansvarlig myndighed.
- Overvågning og opfølgning.
- Relation til øvrige planer og lovgivning.
- Prioritering.

Derudover ønskes tidsperspektiv, økonomi og centrale interesser beskrevet i det omfang, det er muligt.

Risikostyringsplanens tiltag

Der er oplyst syv tiltag i Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027:

1. Vest- og Norddige ved Seden Strand, der fungerer som et supplement til diget på østsiden, der er etableret i 2020.
2. Agedrup, dele af Bullerup og Kertemindevej, der kan være et naturbaseret klimatilpasningsprojekt set i kombination med et dige fx i form af tilpasning af Kertemindevej i forbindelse med en fremtidig renovering eller

- udvidelse. Dette tiltag vil være relateret til #9 Seden Øst i Handleplan for natur og biodiversitet.
3. Højvandssikring af Færgevej, hvor der tænkes på tværs af trafikregulering og beskyttelse mod vand.
 4. Diger ved Lumby Inddæmmede Strand skal afklares i samarbejde med blandt andet Nordfyns Kommune. Det skal afklares, om der er behov for udbedring og forhøjelse af diger, samt hvordan bagvandsproblematik kan håndteres.
 5. Langsigtet højvandssikring ved en sluse eller lignende placeret i Odense Kanal ud for den nordlige del af Stige Ø. Det skal i første omgang afklares, om dette er den rette løsning af hensyn til investeringer i Odense Indre Havn.
 6. Højvandssikring igennem byggerestriktioner er et tiltag, som er implementeret i Forslag til Kommuneplan 2020 jf. krav om afværgeforanstaltninger fra ændring af planloven i 2018.
 7. Information og samarbejde som det tiltag, der også dækker under og efter en oversvømmelse. Herunder opdatering af hjemmeside med relevante informationer, dialog med borgere, digelaug, virksomheder, Beredskab Fyn og nabokommuner.

Offentlig høring

I overensstemmelse med bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet, skal Udkast til Risikostyringsplan - 2. planperiode 2021-2027 sendes i seks måneders offentlig høring.

Under den offentlige høring vil forvaltningen åbne op for dialog omkring planens indhold. Risikostyringsplanen suppleres af vedlagte pixibog "Udsigt til vand", som på en kortere og mere illustrativ vis formidler planens pointer. Denne vil indgå i det materiale, der gøres offentligt tilgængeligt via Odense Kommunes Høringsportal. Endvidere vil den kunne inddrages i den direkte dialog med pumpe- og digelaug.

Indkomne høringssvar og forvaltningens forslag til besvarelse heraf vil blive fremlagt politisk i september/oktober 2021. Endelig vedtagelse af planen skal ske i oktober 2021, jf. krav fra Kystdirektoratet.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet har mulighed for:

- At vedtage at sende Udkast til Risikostyringsplan i offentlig høring.
- At komme med ændringer til de fremsatte mål.
- At komme med ændringer til prioriteringen af tiltag.
- At bede forvaltningen fremstille en sag, der beskriver de økonomiske konsekvenser ved at igangsætte og gennemføre projekter jf. kystbeskyttelsesloven.

Økonomi

Denne sag har ikke direkte økonomiske konsekvenser, herunder for kommunes kassebeholdning.

I to af de beskrevne tiltag er der behov for en nærmere afklaring af løsningen. Behov for eventuel bevilling i denne forbindelse vil blive fremlagt som individuelle sagsfremstillinger.

Bilag

Risikostyringsplan

Udsigt til vand - A5 pixi

Punkt 5: Projektgodkendelse til Fjernvarme Fyn A/S til fjernkøling i Odense SØ

13.03.01-P19-3-20

Resume

Odense Kommune har den 10. november 2020 modtaget projektforslag fra Fjernvarme Fyn A/S om "Projektgodkendelse til Fjernvarme Fyn A/S til fjernkøling i Odense SØ".

Produktionsanlægget vil blive etableret på Fjernvarme Fyns varmecentral i Tietgenbyen, der ombygges til også at kunne producere fjernkøling, og der vil blive etableret køleledninger frem til Nyt OUH, IKEA og butiksområdet i Odense SØ. Der vil ligeledes blive etableret et nødkøleanlæg ved Nyt OUH. I første omgang skal anlægget forsyne Nyt OUH og IKEA med køling.

Jf. fjernkølingslovens § 5 er kommunalbestyrelsen godkendende myndighed, og hvoraf følger, at projektforslaget skal vurderes ud fra dets udnyttelse af synergi med fjernvarmen og dets energieffektivitet i forhold til individuelle køleanlæg. Ved at udnytte overskudsvarmen fra køleproduktionen i fjernvarmesystemet sikres en effektiv udnyttelse af energien, og der opnås en højere systemeffektivitet end ved et individuelt anlæg.

Der er tidligere foretaget en VVM-screening af produktionsanlægget på varmecentralen i Tietgenbyen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for denne. Dog er de tilkomne køleledninger ikke screenet, hvilket sker i forbindelse med denne ansøgning. Afgørelsen på denne screening foreligger endnu ikke og vil blive meddelt i separat afgørelse. Det er en forudsætning for gennemførelse af projektet, at etableringen af køleledningerne kan gennemføres.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

Med den ansøgte projektgodkendelse til etablering af fjernkøling i Odense SØ, er Odense Kommune via sit ejerskab af Fjernvarme Fyn med til at sikre en energieffektiv køleforsyning, der har synergier med fjernvarmeforsyningen, og dermed understøtter Odensemålet om en klima- og miljøvenlig storby.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender projektgodkendelsen til Fjernvarme Fyn til fjernkøling i Odense SØ.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Sagsfremstilling

Odense Kommune har den 10. november 2020 modtaget projektforslag fra Fjernvarme Fyn A/S om "Projektgodkendelse til Fjernvarme Fyn A/S til fjernkøling i Odense SØ". Projektforslaget fremgår som del af det vedlagte udkast til projektgodkendelse. Der er efterfølgende den 23. og 28. december 2020 modtaget supplerende oplysninger.

Med projektet ønsker Fjernvarme Fyn at levere køling til bl.a. Nyt OUH. Køleleverancen til Nyt OUH er udbudt på kommercielle vilkår og anlægget vil, hvis Fjernvarme Fyn vinder udbuddet, blive påbegyndt etableret fra marts 2021 og forventes driftsklar i 2022.

Ved at etablere køleanlægget på Tietgenbyens Varmecentral, vil man kunne genvinde energi i ca. 80 % af køleleverancen til produktion af fjernvarme på de eksisterende varmepumper og hermed udnytte synergien af de to systemer (varme versus køling).

Varmepumpeanlægget, der genvinder overskudsvarme fra Facebooks datacenter, vil således blive ombygget til også at kunne levere køling til Nyt OUH. I forbindelse med ombygningen etableres en tørkølergård, en akkumuleringstank og en pumpe/vekslerstation på varmecentralen.

Derudover skal der etableres forsyningsledninger for fjernkølingen til Nyt OUH, samt der skal etableres forsyningsledninger frem til IKEA og butikscenterområdet i Odense SØ, som dermed også kan modtage køling fra samme system. På Nyt OUH etableres et nødkøleanlæg og en pumpestation.

Jf. fjernkølingslovens § 5, stk. 2 er kommunalbestyrelsen godkendende myndighed.

Jf. § 3 i fjernkølingsloven stilles der nogle krav i forbindelse med kommunalt ejet selskab, der driver fjernkølingsvirksomhed. Fjernvarme Fyn har fået advokatfirmaet Viltøft til at lave en juridisk vurdering af lovens krav om selskabsmæssig adskillelse af fjernkølingsvirksomheden. De konkluderer, at "Fjernvarme Fyn Produktion A/S kan drive fjernkølingsvirksomhed, hvis det sker som kombineret produktion af fjernkøling og fjernvarme ved brug af varmepumper, der kan producere både varme og køling." Advokatfirmaet konkluderer dermed, at der ikke er krav om selskabsmæssig adskillelse (fra Fjernvarme Fyn Produktion A/S), når der bruges de eksisterende varmepumper på Tietgenbyens Varmecentral til at genvinde varmen.

På denne baggrund er en unødvendig selskabsadskillelse fravalgt.

Ifølge lovgivningen skal der alene foretages en vurdering af anlæggets synergieffekt med fjernvarmen og dets energieffektivitet i forhold til en individuel løsning. Der skal derimod ikke foretages en vurdering af de økonomiske forhold.

Et rent køleanlæg, der skal levere den nødvendige køling (27.000 MWh) til Nyt OUH, vil beregningsmæssigt skulle bruge ca. 5.400 MWh el. Ved at producere kølingen på varmecentralen (som i det ansøgte projekt), vil en del af energien fra køleleverancen kunne genvindes som fjernvarme, hvilket vil "koste" et merforbrug af el på ca. 3.800 MWh (altså samlet forbrug på ca. 9.200 MWh), men der vil samtidig kunne produceres godt 26.200 MWh ekstra varme til fjernvarmesystemet. Det giver en god synergieffekt mellem køling og varmeproduktion med samproduktion, og det er samtidig i overensstemmelse med ønsket om, at el skal være en bærende del af vores varmeproduktion i fremtiden.

Odense Kommune har den. 5. januar 2021 modtaget en anmeldelse fra Fjernvarme Fyn A/S til screening for VVM-pligt for den ikke tidligere VVM-screenede del af anlægget (køleledningerne). Der er derfor endnu ikke meddelt afgørelse om, at etablering af køleledningerne vil kunne påvirke miljøet væsentligt og derfor vil kunne udløse VVM-pligt. Det er en forudsætning for en gennemførelse af projektet, at etableringen af køleledningerne kan ske, men ikke for meddelelse af projektgodkendelsen, som ansøgt.

Økonomi

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

Bilag

Projektgodkendelse til fjernkøling i Odense SØ 04_01_21

Punkt 6: Udvidelse af Hotel H.C. Andersen. Kommuneplantillæg nr. 63 og lokalplan nr. 0-882 for en udvidelse af Hotel H.C. Andersen til endelig vedtagelse. Fornyet behandling

01.11.00-G01-4-18

Resume

På møde den 2. december 2020 behandlede Økonomiudvalget sagen. Udvalget anbefalede By- og Kulturudvalgets indstilling i sagen, dog således at der skal arbejdes videre med yderligere begrønning.

På denne baggrund har By- og Kulturudvalget valgt at genoptage sagen til fornyet behandling. By- og Kulturforvaltningen har på baggrund af Økonomiudvalgets anbefaling indarbejdet bestemmelser i lokalplanen, der sikrer minimum 50 % facadebeplantning på facaden mod Hans Mules Gade samt træbeplantning.

By- og Kulturudvalget besluttede den 18. august 2020 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 63 og forslag til lokalplan nr. 0-882 for en udvidelse af Hotel H.C. Andersen i 8 ugers offentlig høring fra den 19. august til 15. oktober 2020. Der er i perioden indkommet 8 høringssvar, der repræsenterer 78 husstande samt Odense Bys Museer og Byforening Odense. Høringssvarene er samlet i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar.

De indkomne høringssvar omhandler både positive tilkendegivelser omkring den nye bebyggelses omfang og arkitektoniske udtryk og bekymringer herom. Høringssvarene omhandler desuden bekymringer for områdets parkeringsforhold samt skygge- og indbliksgener. Der udtrykkes desuden ønsker om mere beplantning, tydeligere passager samt stilles spørgsmål til miljøforhold.

By- og Kulturforvaltningen har vurderet høringssvarene og foreslår på den baggrund, at lokalplanens bestemmelser omkring en passage igennem et atrium suppleres af bestemmelser, der tydeliggør passagen for offentligheden samt at altanværn mod Hans Mules Gade gøres mindre transparente for at mindske indbliksgener yderligere. Desuden foreslås som ovenfor nævnt indsat bestemmelser om yderligere begrønning.

Effekt

En storby i vækst

Planlægningen kan medvirke til en positiv effekt på udviklingsmulighederne inden for hotel- og konferencevirksomhed og turisme i centrum.

INDSTILLING

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

1. Høringssvarene besvares som foreslået i hvidbogen.
2. Lokalplan nr. 0-882 for en udvidelse af Hotel H.C. Andersen vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.
3. Kommuneplantillæg nr. 63 vedtages endeligt uden ændringer.

By- og Kulturudvalget den 24. november 2020:

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemte imod indstillingen under henvisning til de bemærkninger, som Byforening Odense samt Odense Bys Museer er fremkommet med til planforslagene samt de anbefalinger, Arkitekturrådet tidligere i processen er kommet med til projektet.

Udvalgsmedlem Kristian Guldfeldt stemte imod.

Økonomiudvalget den 2. december 2020:

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling, dog således, at der skal arbejdes videre med yderligere begrønning.

Rådmand Søren Windell stemte imod. Konservative er positive over for udvidelsen af hotelkapaciteten i Odense og glade for den optimisme, det er udtryk for. Men stemmer imod udbygningen, da Konservative mener, det arkitektoniske udtryk er for bombastisk og ikke passer ind i kvarteret. Hertil kommer de manglende løsninger i forhold til parkering for både kvarterets beboere og hotellets gæster, i forhold til de P-pladser, der sløjfes.

Rådmand Brian Dybro tager forbehold.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen under henvisning til de bemærkninger, som Byforening Odense samt Odense Bys Museer er fremkommet med til planforslagene samt de anbefalinger, Arkitekturrådet tidligere i processen er kommet med til projektet.

Udvalgsmedlem Kristian Guldfeldt stemmer imod.

Sagsfremstilling

Baggrund

Forslag til kommuneplantillæg nr. 63 og forslag til lokalplan nr. 0-882 for udvidelse af Hotel H.C. Andersen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra hotelejerens om at sikre hotellets fortsatte udviklingsmuligheder.

Det eksisterende hotel ligger placeret mellem Claus Bergs Gade og Hans Mules Gade med Odense Koncerthus og Museet Møntergården som naboer. Desuden støder lokalplanområdet mod vest op til H.C. Andersen-kvarteret med små tætbyggede byhuse og Sortebrødre Torv.

By- og Kulturudvalget har på møder den 9. april 2019, den 10. december 2019 samt den 23. juni 2020 fået forelagt konkrete projektskitser med forslag til udformning af en udvidelse af hotellet. Med afsæt i de viste projektskitser og udvalgets drøftelser udarbejdede forvaltningen et lokalplanforslag, der med detaljerede bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og arkitektoniske udtryk sikrer en god tilpasning af den nye bebyggelse til omgivelserne.

Lokalplanforslaget har været i 8 ugers offentlig høring og fremsættes nu med henblik på endelig vedtagelse.

Økonomiudvalget behandlede sagen på møde den 2. december 2020. Økonomiudvalget anbefalede By- og Kulturudvalgets indstilling, dog således, at der skal arbejdes videre med yderligere begrønning. By- og Kulturudvalget har derfor besluttet at genoptage sagen med henblik på fornyet behandling frem mod en endelig vedtagelse af planforslagene. By- og Kulturforvaltningen har på baggrund af Økonomiudvalgets tilkendegivelse indarbejdet bestemmelser i lokalplanforslaget, der sikrer, at bygningens facade mod Hans Mules Gade skal begrønnes med beplantning i minimum 50 % af facadens udstrækning. Ved facadens udstrækning menes den del af teglfacaden, der ikke består af vinduer. Facadebegrønning skal etableres primært i form af klatrebeplantning, der gror fra terræn op ad facaden i et wiresystem samt i form af væghængt beplantning, der påsættes facaden. Der kan herudover også suppleres med hængende beplantning fra tagflader.

Foruden, at de eksisterende træer langs Sortebrødre Stræde skal bevares og de eksisterende træer mod Hans Mules Gade skal bevares hvis muligt, medtager lokalplanforslaget en ny bestemmelse om, at der skal plantes minimum 2 nye træer nord for byggefelt B5 - nærmest Hans Mules Gade.

Forvaltningen vurderer, at Økonomiudvalgets tilkendegivelse er så beskeden en ændring af lokalplanen, at en ny offentlig høring af lokalplanforslaget ikke er nødvendigt.



Oversigtskort. Rød afgrænsning er lokalplanområdet.

Høringssvar

Planforslagene har været i 8 ugers offentlig høring fra den 19. august til 15. oktober 2020. I høringsperioden indkom 8 høringssvar. Høringssvarene repræsenterer 3 grundejer-/ejerforeninger (i alt 75 husstande), 3 enkeltborgere samt Odense Bys Museer og Byforening Odense.

De indkomne høringssvar omhandler følgende emner:

- Byfortætning, bebyggelsens omfang og hensynet til H.C. Andersen-kvarteret (5 høringssvar).
- Bygningens arkitektoniske udtryk (2 høringssvar).
- Skygge- og indbliksgener (2 høringssvar).
- Fodgængerpassager (1 høringssvar).
- Parkering og trafikale forhold (7 høringssvar).
- Beplantning (1 høringssvar).
- Miljøforhold (2 høringssvar).

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

Byfortætning, bebyggelsens omfang og hensynet til H.C. Andersen-kvarteret

Høringssvarene omhandler både positive tilkendegivelser om, at der byfortættes på dette sted samt bekymringer for, om bygningen vil lukke H.C. Andersen-kvarteret inde, og om den nye hotelbygning vil virke stor, særligt ved siden af Møntergården og i relation til H.C. Andersen-kvarteret.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse blandt andet blevet lavet analyser af bebyggelsens omfang. By- og Kulturudvalget har endvidere på udvalgsmøder fået forelagt visualiseringer af den foreslåede bebyggelse med henblik på at vise den nye bebyggelses omfang og relation til omgivelserne. Forvaltningen vurderer, at der med lokalplanens detaljerede bestemmelser sikres en tilpasning af bebyggelsens omfang til omgivelserne, særligt ved at den nye bebyggelse primært etableres mod Hans Mules Gade og ved, at bygningens højde og tagform er fastsat med afsæt i de omgivne bygningers gængse bygningshøjder og tagformer.

Bygningens arkitektoniske udtryk

Høringssvarene omhandler både en positiv tilkendegivelse af den nye bebyggelses arkitektoniske udtryk, som beskrives som flot og elegant samt en kritik af bygningens udtryk, som beskrives som unødigt højtråbende. Herudover rummer høringssvarene en bekymring for udformningen af den nye bebyggelses hjørne ved Sortebrødre Stræde, hvor der efterspørges en arkitektonisk bearbejdning.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har forvaltningen i samarbejde med bygherres rådgivere arbejdet med bygningens arkitektoniske udtryk. I dette arbejde har der været et fokus på at sikre en farve- og materialemæssig sammenhæng til den eksisterende hotelbygning. Lokalplanforslaget fastsætter derfor bestemmelser om, at facader skal etableres i rødbrune nuancer i tegl suppleret af plademateriale i samme nuancer på steder, hvor forskellige bygningskroppe kobles sammen. Den relativt lange facadestrækning langs Hans Mules Gade er søgt opdelt ved hjælp af forskellige arkitektoniske principper og med fokus på åbenhed og øget detaljering og begrønning i stueetagen, så det som fodgænger er rart at færdes langs facaden.

Bebyggelsens udformning omkring hjørnet hænger sammen med udformningen af atriet og koblingen til den eksisterende hotelbygning, hvor facaden har et ensartet udtryk og derved skaber en kobling mellem det eksisterende hotel og den nye tilbygning. Det er forvaltningens vurdering, at der med lokalplanens bestemmelser sikres en arkitektonisk kvalitet i den nye bebyggelse.

Skygge- og indbliksgener

Høringssvarene omhandler en bekymring omkring skygge- og indbliksgener fra den nye bebyggelse på de ejendomme, der er placeret på modsatte side af Hans Mules Gade samt mod H.C. Andersen-kvarteret.

Ny bebyggelse på dette centrale sted i byen vil forventeligt medføre øget skygge i forhold til eksisterende forhold. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en række analyser af sol- og skyggeforhold. Disse analyser har påvirket den konkrete udformning af bygningens højde, de øvre etagers placering samt den nye bebyggelses tagform, så skyggegener minimeres.

Det er forvaltningens vurdering, at der med lokalplanens detaljerede bestemmelser om maksimale bygningshøjder, tilbagetrukket øvre etager samt taghældning og -form sikres, at skyggegenerne minimeres tilstrækkeligt. Risikoen for indbliksgener er ydermere minimeret ved at stille krav om, at tagterrasser skal tilbagetrækkes fra facadelinjen og alene etableres på udvalgte steder. Forvaltningen bemærker desuden, at afstanden til de nærmeste boliger er relativt stor i forhold til, hvad der er sædvanligt i bymidten. For at mindske indbliksgener mod ejendomme, der er beliggende på modsatte side af Hans Mules Gade, foreslår forvaltningen, at lokalplanens bestemmelser suppleres af, at altanværn gøres mindre transparente, for eksempel ved brug af matteret glas.

Fodgængerpassager

Høringssvaret omhandler en bekymring for, om områdets eksisterende fodgængerpassager opretholdes.

Lokalplanen medtager bestemmelser om, at eksisterende fodgængerpassager fastholdes, både ved gennemgang på terræn under den nye bebyggelse samt ved mulighed for gennemgang igennem et atrium. Med henblik på at sikre en tydelighed omkring områdets passager foreslår forvaltningen, at indgangen til passagen via atriet gøres mere transparent i facadematerialet, samt at indgangspartiet trækkes tilbage fra facadelinjen. Dette vil tydeliggøre passagen for offentligheden.

Parkering og trafikale forhold

Høringssvarene indeholder en bekymring for områdets parkeringsforhold, da lokalplanen ikke sikrer, at der etableres parkering indenfor lokalplanområdet til brug for hotellets gæster.

I forbindelse med planlægningen for en udvidelse af Hotel H.C. Andersen har forvaltningen vurderet, at hotellets centrale beliggenhed nær tog, bus og letbane vil gøre det attraktivt at tage offentlig transport til/fra hotellet. Ved behov for parkering henvises gæster til byens betalingsparkeringspladser, hvor forvaltningen har vurderet, der er tilstrækkelig kapacitet.

Hotellets gæster vil ikke finde det attraktivt at benytte de parkeringspladser, der er en del af beboerlicensordninger på grund af tidsbegrænsning. En udvidelse af hotellet vil derfor ikke påvirke beboernes mulighed for at parkere indenfor områder med beboerlicensordning. I forbindelse med opførelse af nye boliger på den tidligere Thomas B. Thriges Gade (Carl Niensens Kvarter) er det et vilkår, at beboere med behov for parkering kan leje en parkeringsplads i parkeringskælderen under bebyggelsen. De nye bebyggelser i dette område er derfor ikke omfattet af en beboerlicensordning.

Endvidere indeholder et høringssvar en bekymring for områdets adgangsforhold under bygge- og anlægsfasen. Dette forhold reguleres ikke ved lokalplanlægning. Eventuelle krav til bygge- og anlægsfasen stilles i en byggetilladelse.

Beplantning

Høringssvaret omhandler et ønske om mere grønt - særligt i området omkring Odeons varegård.

Området ved Odeon, som i dag tjener som adgang til henholdsvis Odeons varelevering, koncerthusets varelevering, parkeringskælderen under Odeon samt til Hotel H.C. Andersen er allerede udfordret i forhold til at sikre tilstrækkeligt med plads til manøvrering af last- og varebiler. De eksisterende kørearealer kan derfor ikke beplantes. I stedet har forvaltningen i lokalplanforslaget stillet krav om, at der etableres en beplantet gavl, der bidrager til at gøre denne bagside grønnere samt krav om grønne tage på dele af bebyggelsen samt beplantning på dele af facadens stueetager. På baggrund af Økonomiudvalgets behandling af sagen, stiller lokalplanen yderligere krav til facadebeplantning samt 2 nye træer foruden delvis bevaring af eksisterende træer.

Miljøforhold

Høringssvaret omhandler spørgsmålet, om vandhåndtering sker i overensstemmelse med Odense Kommunes Spildevandsplan samt en indsigelse imod, at der ikke skal udarbejdes miljørapport.

Planlægningen for en udvidelse af Hotel H.C. Andersen er udarbejdet i henhold til Odense Kommunes Spildevandsplan 2011-2022. Forsinkelse af regnvand påtænkes at ske ved etablering af en underjordisk volumenledning i forbindelse med den nye bebyggelse, hvori vandet tilbageholdes. Desuden skal der etableres delvist grønne tage, der ligeledes kan medvirke til forsinkelse af regnvand. Odense Kommune har et særligt fokus på håndtering af ekstreme regnsituationer i bymidten samlet set. Til understøttelse af dette sikrer lokalplanen en vandpassage på terræn til Hans Mules Gade, hvor

regnvand fra H.C. Andersen-kvarteret i ekstreme regnhændelser kan fragtes uhindret igennem lokalplanområdet og ledes sikkert videre til Odense Å.

By- og Kulturforvaltningens forslag til ændring i planerne

Forvaltningen har vurderet, at de indkomne høringssvar giver anledning til følgende ændringer i planforslagene:

- En fremtidig passage igennem bygningens kommende atrium tydeliggøres for offentligheden som mulig fodgængerforbindelse ved, at facaden gøres mere transparent og ved, at indgangspartiet trækkes 40-50 cm tilbage fra facaden.
- Altanværn mod Hans Mules Gade indenfor byggefelt B5 gøres mindre transparente i form af matteret glas eller lignende for at mindske indbliksgener hos naboejendomme.
- På baggrund af Økonomiudvalgets behandling af sagen på mødet den 2. december 2020, stiller lokalplanen yderligere krav til facadebeplantning; Bygningens facade mod Hans Mules Gade skal begrønnes med beplantning i minimum 50 % af facadens udstrækning. Ved facadens udstrækning menes den del af teglfacaden, der ikke består af vinduer. Facadebegrønning skal etableres primært i form af klatrebeplantning, der gror fra terræn op ad facaden i et wiresystem samt i form af væghængt beplantning, der påsættes facaden. Der kan herudover også suppleres med hængende beplantning fra tagflader.
- Der skal plantes minimum 2 nye træer nord for byggefelt B5 - nærmest Hans Mules Gade.

Lovgrundlag

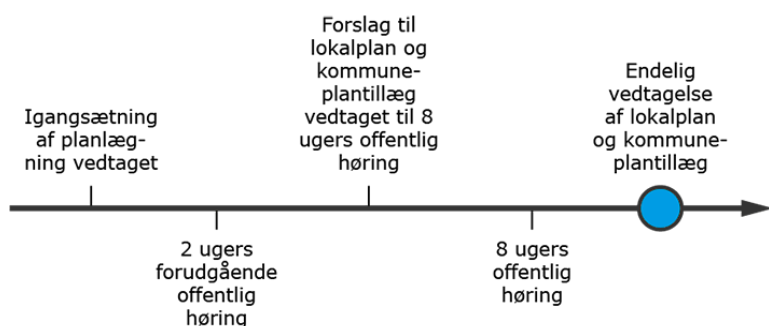
- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge at:

- Vedtage kommuneplantillæg nr. 63 endeligt.
- Vedtage lokalplan nr. 0-882 for en udvidelse af Hotel H.C. Andersen endeligt med de foreslåede ændringer.
- Komme med ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Ikke at vedtage planerne, hvorved en udvidelse af Hotel H.C. Andersen ikke er mulig.

Proces



Økonomi

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

Bilag

Lokalplan 0-882 HCA Hotel endelig

Forslag til tillæg nr. 63 til Kommuneplan 2016-2028 BKU24112020

Hvidbog offentligt høring_Hotel HC Andersen_lokalplan 0-882_BKU19012021

Punkt 7: Lokalplan nr. 1021 for gårde og landbrugsbygninger med høj bevaringsværdi til offentlig høring

01.02.00-P16-12-20

Resume

By- og Kulturudvalget drøftede på mødet den 1. september 2020 muligheden for en ny lokalplan for gårde og landbrugsbygninger med høj bevaringsværdi. Drøftelsessagen fulgte efter By- og Kulturudvalgets beslutning om ikke at vedtage lokalplan nr. 0-916 for bevaringsværdige gårde og landbrugsbygninger i Odense Kommune.

Udvalget bad By- og Kulturforvaltningen om at arbejde videre med en lokalplan for bevaringsværdige gårdanlæg med bygninger med høj bevaringsværdi og bevaringsværdige gårdanlæg beliggende i landsbykulturmiljøer.

Med denne sag forelægger forvaltningen forslag til den lokalplan, der er udarbejdet på baggrund af dette arbejde. Lokalplanen omfatter i alt 111 gård- og landbrugsbygningsanlæg i Odense Kommune med en bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi) eller derover samt gårde med bygninger med bevaringsværdi 4 (mellem bevaringsværdi) eller derover, der samtidig er beliggende i et kulturmiljø. Lokalplanens indhold er nærmere beskrevet i sagsfremstillingen.

By- og Kulturudvalget skal beslutte, om lokalplanforslaget skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Lokalplanen sikrer de eksisterende kvaliteter i Odenses fritliggende gårde og landbrugsbygninger og sætter rammerne for, hvordan ny bebyggelse kan fastholde denne kvalitet. Beskyttelsen af de bevaringsværdige gårde og landbrugsbygninger betyder, at lokalområder på landet bevarer nogle vigtige spor fra deres historie, hvilket i sig selv er en kvalitet for et sted.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til lokalplan nr. 0-1021 offentliggøres i 8 uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Odense er en gammel by med mange bevaringsværdige bymiljøer. For at sikre disse kulturhistoriske og arkitektoniske miljøer for eftertiden har Odense Kommune udarbejdet mange lokalplaner med bestemmelser, som sikrer bevaring af bygningskulturen - for bymiljøer såvel som for landsbymiljøer.

Landbrugskultur består imidlertid ikke kun af sammenhængende landsbymiljøer. Også de mange gårde og landbrugsbygninger i det åbne land eller tidligere gårde, der i dag ligger omsluttet af parcelhusbebyggelse, fortæller en vigtig historie.

Inden for de seneste år har Odense Kommune oplevet en stigning i antallet af bevaringsværdige gårde, som ønskes nedrevet. Hvis ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan med et forbud mod nedrivning af bygningen, kan kommunen kun forhindre en nedrivning ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Derefter skal kommunen udarbejde en lokalplan i hvert enkelt tilfælde.

Formålet med dette lokalplanforslag er at forenkle denne omfattende proces, når kommunen ønsker at forhindre en nedrivning. Ved at komme ansøgningerne om nedrivning i forkøbet med en bevarende lokalplan er det ikke længere et spørgsmål om at nedlægge forbud mod nedrivning af en bygning, men derimod at give tilladelse til nedrivning i de tilfælde, hvor kommunen finder det hensigtsmæssigt.

Lokalplanen fastsætter derudover nogle overordnede rammer for bygningsændringer, så de omfattede gårdanlæg fastholder deres høje bevaringsværdi. I de tilfælde, hvor bygherre ønsker at bygge i sammenhæng med de bevaringsværdige gårdanlæg, fastlægger lokalplanen også bestemmelser for, hvordan dette kan ske under hensyntagen til gårdanlæggene.

Dette lokalplanforslag følger efter en tidligere lokalplanproces for lokalplan nr. 0-916 for bevaringsværdige gårde og landbrugsbygninger i Odense Kommune. Lokalplan nr. 0-916 havde samme overordnede intention som nærværende lokalplanforslag, men det var væsentligt mere omfattende, idet det i sin endelige form inkluderede 203 gårdanlæg med bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1-4 eller derover. Dette lokalplanforslag inkluderer 111 gårdanlæg. De frasorterede gårdanlæg er dem, der indeholder bygninger med bevaringsværdi 4, men som ikke ligger i et landsbykulturmiljø. Denne lokalplan har således et smallere fokus på at sikre de mest bevaringsværdige gårdanlæg mod nedrivning.

Det forslag til lokalplan nr. 0-916, der blev sendt i offentlig høring, havde også et andet indhold end dette lokalplanforslag. Den nye lokalplan indarbejder forvaltningens foreslåede ændringer til lokalplan nr. 0-916 baseret på de høringssvar, som forvaltningen modtog i forbindelse med den offentlige høring af den lokalplan. Den nye lokalplan har således mere lempelige bestemmelser end lokalplan nr. 0-916.

Forslag til lokalplan

Formålet med lokalplanen er, at sikre bygningskulturarven for bevaringsværdige gårde og landbrugsbygninger i Odense Kommune uanset bygningernes placering og anvendelse i dag.

Lokalplanen omfatter 111 gård- og landbrugsbygningsanlæg i Odense Kommune. Gårdene er udvalgt efter deres bevaringsværdi efter SAVE-metoden. Lokalplanen inkluderer gårdanlæg med bygninger med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi) eller derover, samt gårde med bygninger med bevaringsværdi 4 (mellem bevaringsværdi) eller derover, der samtidig er beliggende i et kulturmiljø. Lokalplanen udpeger også nogle længer som bevaringsværdige, der ellers ikke har en høj bevaringsværdi. Disse længer udpeges, fordi de bidrager til helhedsindtrykket i et gårdanlæg med andre bygninger, der allerede er udpeget som bevaringsværdige. Alle de udpegede bygninger fremgår af lokalplanens kortbilag.

Kommunens SAVE-vurdering stammer fra slutningen af 1990'erne. Derfor har forvaltningen foretaget en gennemgang af kommunens SAVE-registrerede landbrugsbygninger, så gårde, der ikke længere er bevaringsværdige på grund af ombygning eller ringe tilstand, er frasorteret.

Ifølge planlovens § 15 stk. 17 kan en lokalplan hindre nedrivninger af eksisterende ejendomme, så nedrivning kun vil kunne ske, hvis kommunalbestyrelsen giver en særlig tilladelse. Denne lokalplan er udarbejdet i henhold til denne paragraf. Det betyder, at bygninger, der er omfattet af lokalplanen, som udgangspunkt ikke kan nedrives. Nedrivning vil kræve en særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Lokalplanen udelukker ikke nedrivning totalt, men det kræver altså en tilladelse af kommunalbestyrelsen, og der skal være tungtvejende grunde til at give tilladelsen.

Lokalplanen sikrer herudover, at ny bebyggelse, ombygninger og tilbygninger tager hensyn til de eksisterende bevaringsværdige bygninger, hvad angår arkitektur, materialer, skala og udformning. Lokalplanen stiller dog ikke krav til, at bygningsændringer skal godkendes i hvert enkelt tilfælde. Kun de bygningsændringer, der i forvejen kræver tilladelse, skal ansøges. Lokalplanen har en vis grad af fleksibilitet i sine bestemmelser. For eksempel kan et tag i tegl godt udskiftes med et tag i betontagsten. Der gælder også færre bestemmelser for produktions- og ladebygninger end for stuehuse.

Forvaltningens vurdering af planforslaget

Forvaltningen vurderer, at planforslaget vil medvirke til at bevare bygningskulturarven i Odense Kommune. Lokalplanen har fokus på at sikre de mest bevaringsværdige gårde i kommunen, nemlig dem i SAVE-kategori 3 og dem, der ligger i et kulturmiljø udpeget i kommuneplanen.

De bevaringsværdige gårde (bevaringsværdi 4 udenfor landsbykulturmiljøer), der ikke er omfattet af lokalplanen, er fortsat udpeget i kommuneplanen. De er derfor stadig omfattet af bygningsfredningsloven, og grundejer skal søge udvalgets tilladelse inden en nedrivning.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget finder en god balance mellem at hensynet til de kulturarvsmæssige værdier i gårdene og hensynet til gårdenes fortsatte drift. Lokalplanen sikrer, at gårdene fortsat kan anvendes til deres nuværende formål, hvad end det primært er beboelse, landbrugsdrift eller anden erhvervsmæssig udnyttelse. Lokalplanforslaget stiller desuden ikke krav om, at grundejer skal søge om tilladelse til mindre bygningsændringer.

Miljøvurdering

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

Lovgrundlag

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

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

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

Den videre proces



Økonomi

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

Bilag

Lokalplan nr. 0-1021

Punkt 8: Solcelleanlæg ved Svendborgmotorvejen, behandling efter besigtigelse

01.02.00-P16-6-20

Resume

By- og Kulturudvalget besluttede på møde den 8. december 2020, at forvaltningen arbejder videre med udarbejdelsen af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør et solcelleanlæg ved Svendborgmotorvejen. Det blev dog besluttet at udskyde beslutningen om forskellige eventuelle tilrettelser i forhold til bygherres projekt, til efter udvalget havde besigtiget området.

By- og Kulturudvalget skal i denne sag tage stilling til, hvorvidt der i den kommende lokalplan skal indarbejdes bestemmelse om større afstand til bevaringsværdige bygninger, reducere i den nordøstlige del af projektet og/eller arbejdes med anden afskærmning end jordvolde.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

Et solcelleanlæg vil understøtte visionen om en klima- og miljøvenlig storby ved at bidrage til grøn energi.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg med følgende ændringer til bygherres projektforslag:

1. Der skal holdes større afstand til den bevaringsværdige bygning på Knullen 52.
2. Afskærmning sker ikke ved jordvolde.
3. Projektet indskrænkes i den østlige del, sådan at et eksisterende dige fungerer som naturlig afgrænsning for solcelleanlægget.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingens punkt 1 med den præcisering, at afstanden til den bevaringsværdige bygning på Knullen 52 skal være 30 meter.

Vedrørende indstillingens punkt 3 godkendes det, at projektet ikke indskrænkes i den østlige del. Diget bevares og bliver liggende mellem solcellerne.

Med hensyn til indstillingens punkt 2 udsættes behandlingen af dette punkt, idet udvalget ønsker at få yderligere belyst, hvordan en afskærmning eventuelt kan ske ved jordvolde.

Sagsfremstilling

Baggrund

By- og Kulturforvaltningen har modtaget ansøgning om etablering af henholdsvis en kompressorstation og et solcelleanlæg beliggende i området omkring Svendborgmotorvejen. På den baggrund besluttede By- og Kulturudvalget på møde den 23. juni 2020 at igangsætte en planlægning med 14 dages forudgående høring med henblik på ændring af kommuneplanen.

Den forudgående høring blev gennemført i perioden 25. juni til 9. juli 2020. I den forbindelse er der modtaget 22 høringssvar. Høringssvarene handler primært om solcelleanlægget. Hvidbogen er vedlagt som bilag.

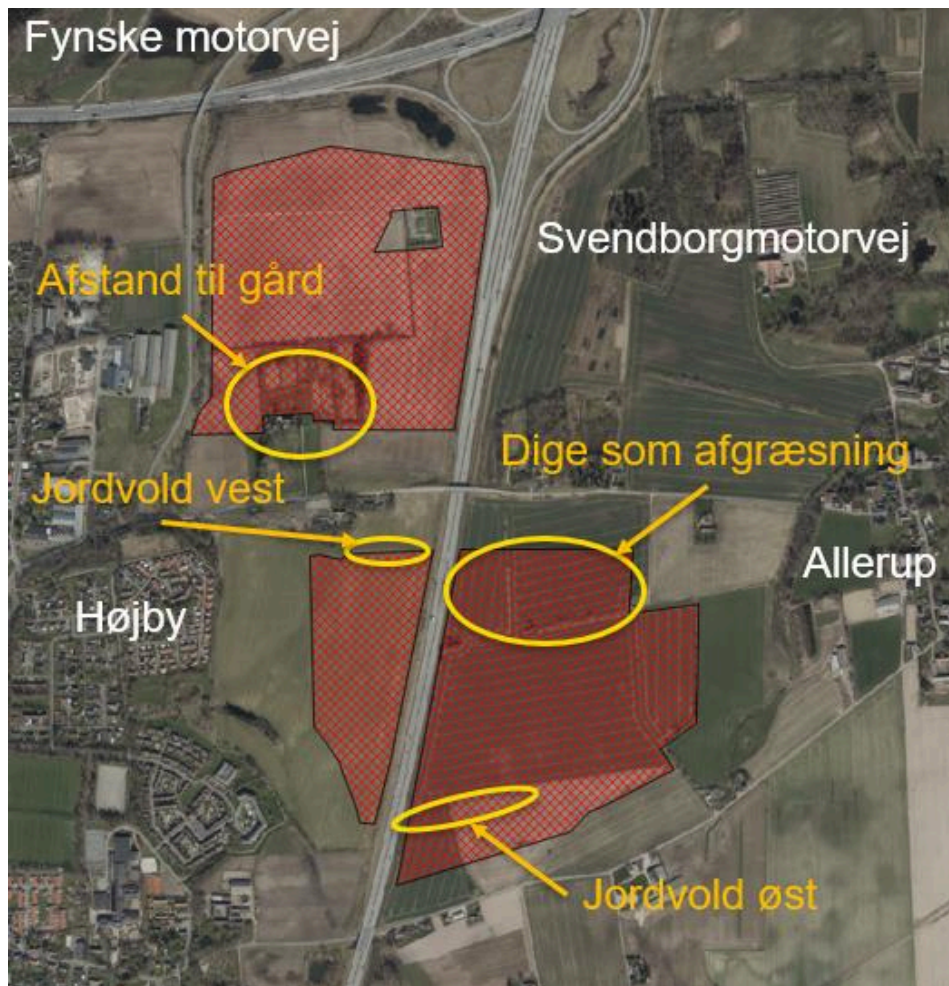
Sagen er herefter delt op i 2 sager, og sagen om forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for etablering af kompressorstationen blev behandlet på møde i By- og Kulturudvalget den 1. september 2020.

I denne sag har lodsejer og GreenGo Energy, som er et privat selskab, der udvikler solcelleanlæg, planer om at udvikle et cirka 70 ha stort solcelleanlæg.

Ved en realisering af projektet skal bygherre indbetale 30.000 kroner pr. MW installeret effekt til en kommunal grøn pulje. Ved 70 ha svarer dette omtrent til 1,1 mio. kr. Midlerne kan efter nærmere fastsatte regler fra Klima-, Energi- og Forsyningsministeren allokeres af kommunalbestyrelsen til konkrete grønne initiativer i kommunen. Bygherre har lavet frivillige aftaler med 15 ud af 17 naboer inden for 200 meter.

By- og Kulturudvalget besluttede den 8. december 2020, at forvaltningen arbejder videre med udarbejdelsen af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Hvorvidt der skal indarbejdes bestemmelse om større afstand til bevaringsværdige bygninger, reducere i den nordøstlige del af projektet samt arbejdes med anden afskærmning end jordvolde, blev udskudt til denne behandling, så udvalget kunne besigtige området.

Forvaltningen beder udvalget tage stilling til fire forhold:



Med rødt ses det område, som bygherre ønsker solceller opført på. De fire gule cirkler viser de fire ændringer, udvalget skal tage stilling til.

Afstand til bevaringsværdig gård (Knullen 52)

Knullen 52 er en bevaringsværdig gård, som er registreret med en SAVE-værdi på 3. Bygherre har opkøbt gården i forbindelse med projektet og foreslår, at der holdes 20 meter afstand på den nordlige side af gården.

Forvaltningen vurderer, at så kort afstand markant ændrer omgivelserne for gården, og kan svække forståelsen af gårdene som fritliggende i et åbent landskab. På sigt må det også forventes, at en så drastisk ændring af ejendommens omgivelser vil gøre den mindre attraktiv og dermed miste dens værdi som bolig. Bevarelse af den slags bygninger er stærkt afhængig af, at nogen ser en mening med at vedligeholde bygningerne. Odense Bys Museer har også gjort opmærksom på dette forhold.

Forvaltningen anbefaler, at der holdes større afstand til den bevaringsværdige gård.

Jordvolde i vest og øst

Syv af bygherres frivillige aftaler er betinget af, at der etableres jordvolde til visuel afskærmning. Jordvoldene, der ønskes etableret, er 3 meter høje, og henholdsvis 190 meter lang i den østlige og 125 meter lang i den vestlige. De ønskes placeret to steder, der er særlig tæt på boliger. Jordvoldene ønskes anlagt for hurtig og fuldstændig dækning af indsyn til solcellerne for de nærliggende boliger. Der kan ikke benyttes forurenede jord, da området er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser.

Der kan for bygherre også være en mindre betydelig økonomisk fortjeneste ved at modtage ikke forurenede jord til opbygning af jordvolde. Forvaltningen vurderer, at voldene ikke vil have en reel støjdæmpende effekt.

Odense Kommune har ikke tidligere givet tilladelse til jordvolde i det åbne land med en sådan størrelse og udstrækning udelukkende med henblik på visuel afskærmning og ikke støjdæmpning. Der vil derfor i det givne tilfælde være tale om et paradigmeskift, som kan have betydning for yderligere ønsker til støjvolde.

Forvaltningen vurderer, at etablering af de af bygherre ønskede jordvolde vil have store konsekvenser for den generelle landskabsoplevelse.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede jordvolde har en betydelig udstrækning og vil fremstå som et unaturligt element i et ellers fladt/bølgende landskab. Samtidig anerkender forvaltningen, at landskabet til en vis grad allerede er påvirket af terrænreguleringer i forbindelse med Svendborgmotorvejen.

Jordvoldene vil bestå af store mængder jord, og vil typisk blive permanente landskabselementer modsat solcelleanlægget, der har en forventet levetid på cirka 30 år. Det vil dog være muligt at stille krav i lokalplanen om, at jordvoldene fjernes, hvis solcelleanlægget på et tidspunkt afvikles.

Visuel afskærmning vil alternativt kunne ske med flere rækker beplantning, som forvaltningen foreslår i de øvrige områder, der vender ud mod boliger. Beplantningen kan indeholde hurtigt voksende arter og stedsegrøn vegetation, så der forholdsvis hurtigt etableres afskærmning året rundt.

Forvaltningen anbefaler af ovenstående grunde, at jordvolde ikke bør indgå som visuel afskærmning, da beplantningsbælter i flere rækker vil være en landskabeligt mindre indgribende løsning.

Dige som afgrænsning

I den østlige del af området ligger vejen Knullen forholdsvis højt i landskabet. Cirka 260 meter syd for vejen ligger et eksisterende dige med spredt beplantning. Bygherre foreslår at bygge op til grænsen for grøn struktur, cirka 110 meter fra vejen.

Forvaltningen anbefaler, at det eksisterende dige bruges som afgrænsning for anlægget, således at de nuværende landskabsstrukturer bevares i landskabet og ikke bliver skjult bag solcelleanlægget. Diget vil blive bevaret, uanset om det bruges til afgrænsning eller bliver liggende mellem solcellerne.

Brugen af diget til afgrænsning vil dog medføre en betydelig reduktion af projektet på cirka 7 ha svarende til cirka 10 %, som også vil medføre en reduktion af CO₂-besparelsen ved at etablere anlægget - svarende til cirka 2.500 ton ud af de forventede cirka 19.000 ton, projektet i alt forventes at reducere.

Bygherre oplyser, at en reduktion af projektet vil skabe usikkerhed om, hvorvidt projektet bliver realiseret.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan vælge at:

- Vedtage, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdes, men med større afstand til den bevaringsværdige gård, uden jordvolde og med diget mod nordøst som afgrænsning.
- Vedtage, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdes, men med større afstand til den bevaringsværdige gård og uden jordvolde.
- Vedtage, at forslag til lokalplan og kommuneplantillæg udarbejdes for at muliggøre bygherres projektforslag.

Den videre proces



Økonomi

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

Bilag

Hvidbog efter forudgående høring

Punkt 9: Hjallese Plejecenter til kollegium. Forudgående høring for ændring af kommuneplanen

01.02.00-P16-23-20

Resume

Denne sag handler om at skabe planlægningsmæssigt grundlag for helt eller delvist at omdanne det tidligere Hjallese Plejecenter til kollegieboliger. Derfor skal der igangsættes en 14 dages forhøring for ændring af den gældende kommuneplans anvendelsesbestemmelse fra offentlige formål til primært boligformål og for en mindre dels vedkommende mulighed for erhverv.

Baggrunden for planlægningen er, at Hjallese Plejecenter tilbage i 2019 blev nedlagt, og kommunen efterfølgende har udbudt det meste af ejendommen til salg. En køber ønsker nu at omdanne dele af de eksisterende bygninger til kollegieboliger. Odense Kommune anvender fortsat en mindre del af bygningerne til udkørende drift i forbindelse med ældreplejen.

Det har været en præmis for salget af plejecentret, at kommuneplanen ændres. Da ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring, skal forslaget i minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning. Ændringen til anden anvendelse vil desuden kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Kollegieboligerne ligger i nærheden af letbanen ved Hjallese Station, og kan supplere udbuddet af boliger i Hjallese med kollegieboliger for studerende.

INDSTILLING

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

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Hjallese Plejecenter blev nedlagt i 2019, og en køber ønsker at omdanne dele af de eksisterende bygninger til kollegieboliger. Odense Kommune anvender fortsat en mindre del af bygningerne til udkørende drift i forbindelse med ældreplejen. For denne del ønsker kommunen en fremtidig mulig anvendelse til boliger og/eller erhverv, der naturligt kan indpasses i et boligområde.

Omdannelse af det nedlagte Hjallese Plejecenter fra plejeboliger til kollegieboliger og eventuelt en mindre del til erhverv forudsætter, at kommuneplanens rammer, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål, ændres til primært

boligformål.

For den del af bygningerne, som endnu anvendes til drift af ældreplejen, ønskes der mulighed for en mindre del erhverv, der naturligt kan indpasses i et boligområde med mulighed for senere eventuelt at etablere boliger. Derfor udlægges en mindre del af området til både bolig- og erhvervsformål.

Planområdet har et areal på cirka 14.331 m².

Se afgrænsningen af planområdet nedenfor:



Forudgående høring

For at kunne ændre den hidtidige anvendelse skal kommuneplanens rammer ændres fra offentlige formål til bolig- og erhvervsformål. Bebyggelsesforholdene ændres i det væsentlige ikke.

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

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Omdannelsen af plejecenteret til kollegieboliger kommer til at ske indenfor rammen af de eksisterende bygninger, hvilket i begrænset omfang påvirker det fysiske miljø i området.

For borgere og naboer i området vil ændring fra pleje til kollegieboliger med en yngre alderssammensætning være den primære ændring.

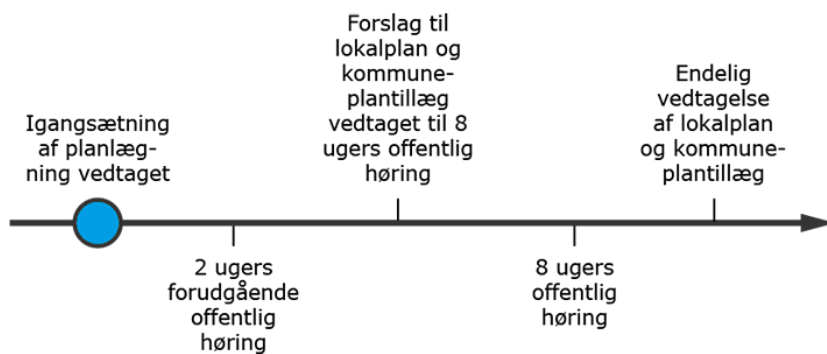
Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at sende ændring af kommuneplanrammen i forudgående høring og igangsætte ny planlægning.
- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning med den konsekvens, at Hjallesø Plejecenter ikke kan indrettes til kollegie og i mindre omfang erhverv, der naturligt kan indpasses i et boligområde.

Den videre proces

Efter den forudgående høring vil forvaltningen udarbejde lokalplanforslag for projektet, der sammen med forslag til kommuneplantillæg forventes fremlagt for By- og Kulturudvalget medio 2021.



Økonomi

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

Punkt 10: Forhøring af kommuneplantillæg for udvidelse af datacenter i Tietgenbyen

01.02.00-P16-28-20

Resume

Denne sag handler om at skabe planlægningsmæssigt grundlag for at kunne udvide et eksisterende datacenter i Tietgenbyen. Derfor skal der igangsættes en 14 dages forhøring for ændring af den gældende kommuneplans anvendelsesbestemmelse fra kontor- og serviceformål til lettere industri samt øgning af bebyggelsens maksimale højde fra 12 til 23 meter.

Baggrunden for planlægningen er, at en virksomhed ønsker at udvide deres eksisterende datacenter i Tietgenbyen svarende til en fordobling af det nuværende datacenter.

Udvidelserne vil ske på et tilkøbt areal på cirka 39 ha, der ligger i sammenhæng med den nuværende grund. Det samlede projektområde for datacenteret omfatter herefter cirka 90 ha. Der er cirka 105.000 m² eksisterende bebyggelse indenfor datacenterets nuværende grund. Med udvidelserne forventes en samlet bebyggelse på cirka 200.000 m² på det samlede projektområde.

Da ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring, skal forslaget i minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning. Projektet vil desuden kræve udarbejdelse af en ny lokalplan og VVM-undersøgelse, der blev behandlet af By- og Kulturudvalget på møde den 10. november 2020.

Effekt

Verdens bedste robotby

Udvidelse af datacenteret understøtter Odense Kommunes bestræbelser på at blive verdens bedste robotby ved at skabe flere arbejdspladser indenfor den digitale sektor.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der i henhold til planloven afholdes en forudgående høring på 14 dage med henblik på at ændre kommuneplanens rammer og arealudpegningen i retningslinje 1.2.7 i Kommuneplan 2020 for bebyggelse i stor skala og igangsætte en ny planlægning for området.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Et eksisterende datacenter ønsker at udvide deres datacenter i Tietgenbyen med cirka 95.000 m² svarende til cirka en fordobling af det nuværende datacenter. Et eksisterende datacenter har erhvervet de resterende erhvervsarealer og enkelte

erhvervsejendomme mellem det eksisterende datacenter og Østre Ringvej.

Et kommende datacenterbyggeri opføres på tværs af de gældende kommuneplanrammeafgrænsninger, der er udlagt til henholdsvis lettere industri og kontor- og serviceformål, og vil overskride den nuværende fastlagte maksimale bebyggelseshøjde på 12 meter i rammebestemmelserne.

Udvidelse af datacenteret forudsætter, at kommuneplanens rammeområder ændres, så de samles til et samlet rammeområde, som fastlægger anvendelsen til lettere industriområde med mulighed for at opføre datacenteret i op til 23 meters højde.

Der fastholdes dog en bufferzone i form af område til kontor- og serviceformål mod boligbebyggelsen ved Nørrebjergvej og friarealer mod Østre Ringvej. På grund af bygningsvolumen skal retningslinje 1.2.7 i Kommuneplan 2020 over bebyggelse i stor skala konsekvensrettes, så den følger datacenteret.

Der udarbejdes VVM-undersøgelse for projektet.

Planområdet har et areal på cirka 92,3 ha. Der er to mindre fredskovarealer beliggende inden for planområdet, som er omkranset af erhverv og veje og uden forbindelse til sammenhængende naturområder. Bygherre har søgt om ophævelse af fredskovpligten ved Naturstyrelsen med henblik på at der genetableres erstatningsskov i forholdet 1:2. Erstatningsskov etableres i et andet område, hvor det kan give større naturmæssig værdi.

Se afgrænsningen af planområdet nedenfor:



Forudgående høring

For at kunne ændre den hidtidige planlagte anvendelse af de resterende ubebyggede dele af Tietgenbyen skal kommuneplanens rammer ændres fra kontor- og serviceformål til lettere industriformål. Bebyggelsens maksimale højde øges tillige fra 12 til 23 meter. Ændringen af områdets kommuneplanlagte anvendelse og retningslinje 1.2.7 er en væsentlig ændring. Derfor skal forslaget i minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Udvidelse af datacenteret vil i kun begrænset omfang påvirke det fysiske miljø i området, da der er udlagt bufferzoner i form af kontor- og serviceformål mod boligbebyggelsen ved Nørrebjergvej og friarealer mod Østre Ringvej samt beplantningsbælter. Datacentre medfører begrænsede trafik- og miljøpåvirkninger i normal drift efter anlægsfasen.

Handlemuligheder

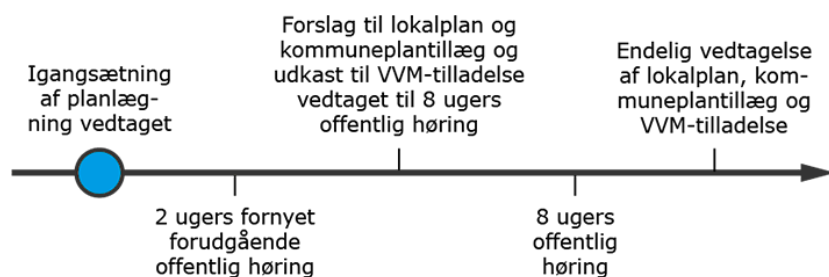
By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at sende ændring af kommuneplanrammen i forudgående høring og igangsætte ny planlægning.

- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning med den konsekvens, at projektet kun delvist kan etableres.

Den videre proces

Efter den forudgående høring vil forvaltningen udarbejde lokalplanforslag for projektet, der sammen med forslag til kommuneplantillæg og VVM-undersøgelse forventes fremlagt for By- og Kulturudvalget medio 2021.



Økonomi

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

Punkt 11: Forudgående høring - Tekniske anlæg ved Ravnebjerg

01.02.00-P16-21-20

Resume

Denne sag handler om tekniske anlæg øst for Ravnebjerg. Energinet og Vores Elnet ønsker at etablere et transformerstationsområde til deres elnet. Udvalget skal tage stilling til, om planlægningen skal sættes i gang.

Kommuneplan 2020-2032 skal ændres for, at der kan laves lokalplan for det tekniske anlæg. Ændringen er væsentlig. Derfor skal der være en minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og kommentarer til den forestående planlægning.

Effekt

En klima- og miljøvenlig storby

En ændring af planlægningen gør det muligt at etablere transformerstationer. Forbedringen af elnettet er en forudsætning for blandt andet Fjernvarme Fyns planer om at udfase kul.

INDSTILLING

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

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Energinet og Vores Elnet ønsker i den vestlige del af kommunen at opføre et transformerstationsområde med både en 60 kV-station og en 150 kV-station samt udvidelsesmulighed med en 400 kV-station. Forvaltningen har vurderet, at projektet er lokalplanpligtigt og forudsætter en ændring af kommuneplanen.

Stationerne skal understøtte et forventet stigende elforbrug i Odense, som skyldes udbygning i Odense V og flere nye elforbrugende anlæg, som for eksempel gartnerier der er i gang med at opføre anlæg med stort energiforbrug til produktion af medicinsk cannabis. Hertil kommer, at Fynsværket har planer om at reducere konventionel kraftvarmeproduktion og erstatte varmeproduktionen med varmepumper. Tilsvarende har man i Faaborg-Midtfyn Kommune planer om at erstatte kraftvarmeproduktionen baseret på gas med varmepumper, hvilket vil forøge elforbruget på Fyn.

Området er i kommuneplanen udpeget til grønne sammenhænge og særlige udsigter, hvor der ikke bør placeres tekniske anlæg. Anlæggene skal dog af tekniske årsager placeres tæt ved kryds af ledninger, hvilket begrænser anlæggets mulige placeringer. Der har været screenet for alternative placeringer. Området er i dag i brug til jordbrug.

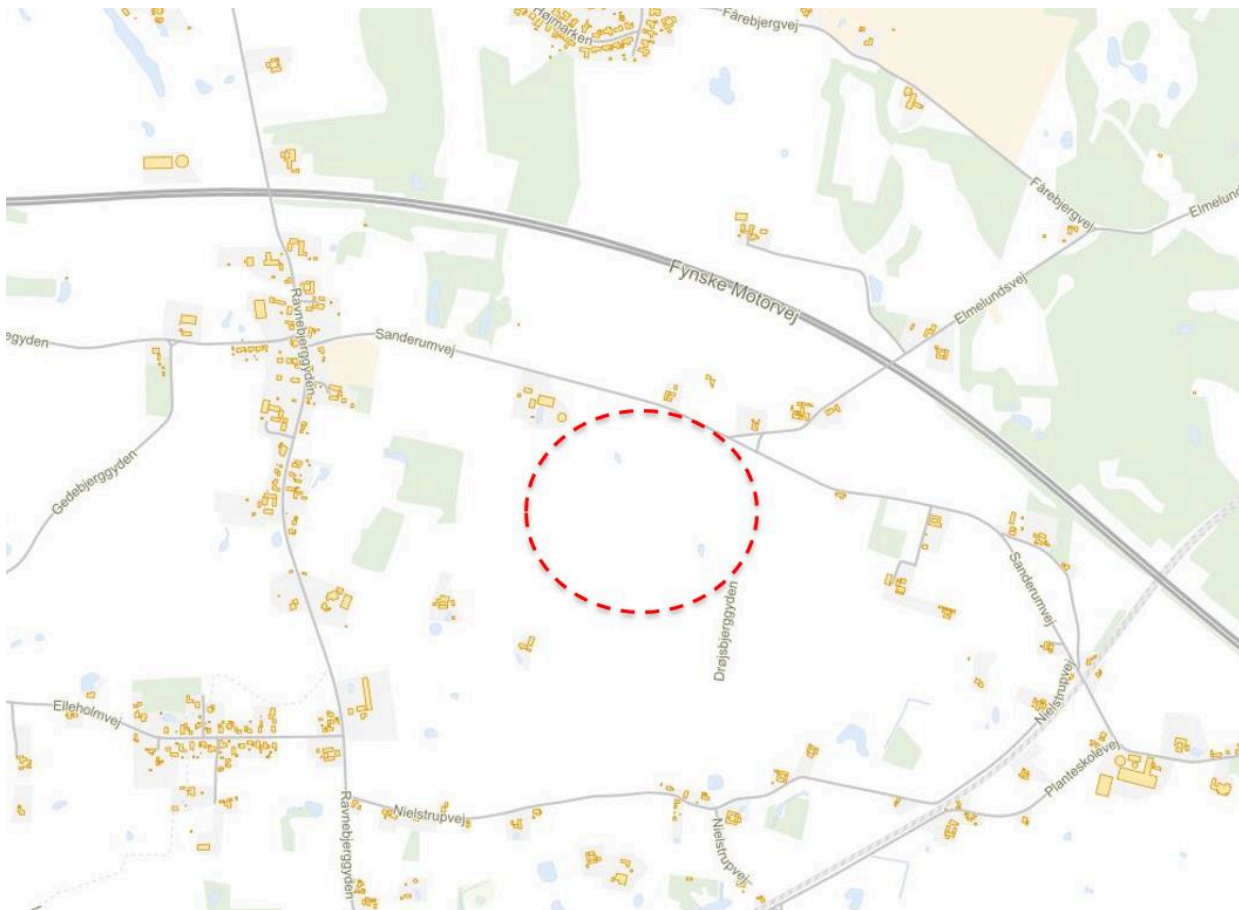
Der er tale om et tillæg til kommuneplan 2020, da denne forventes vedtaget, før lokalplan og kommuneplantillæg vil komme til endelig vedtagelse.

Forudgående høring

Planområdet er ikke præcist afgrænset endnu.

Hovedspørgsmålet i den forudgående høring vil være, om der er bemærkninger til:

- Områdets prioritering til teknisk anlæg.
- Områdets afgrænsning.
- Anlæggets tilpasning til landskabet.



By og Kulturforvaltningens vurdering af projektet

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om et samfundsmæssigt nødvendigt anlæg, der skal findes en placering til. Det vil være muligt med beplantning at mindske den landskabelige påvirkning.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at sende ændringen af kommuneplanen i forudgående høring og igangsætte ny planlægning.

- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning.

Den videre proces



Økonomi

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

Punkt 12: Foreløbigt tilsagn til grundkapital til nye almene boliger på Albanigade

03.02.00-G01-3-20

Resume

Denne sag handler om fortætningen af den eksisterende almene boligafdeling på Albanigade 25. Her ønsker FAB at opføre otte familieboliger.

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

By- og Kulturudvalget drøftede den 21. januar 2020 muligheden for at revidere den eksisterende lokalplan, så det bliver muligt at inddrage en del af afdelingens grønne område til boliger. Udvalget var positivt stemte, og lokalplanen er derfor i proces.

Med denne sag træffer udvalget en principiel beslutning om at tildele grundkapital til projektet. Tildelingen er betinget af, at projektet kan leve op til støttebekendtgørelsen. Det vil sige, at lokalplanlægningen falder på plads, og at FAB senere kan præsentere udvalget for et Skema A til godkendelse. Skema A er den formelle ansøgning om støtte til alment boligbyggeri. Ved godkendelse af Skema A forpligter udvalget sig til at tildele grundkapital til projektet, og herefter træffer byrådet beslutning om at stille kommunal garanti for projektet.

Det er en betingelse, at kommunen stiller garanti for realkreditlånene og bidrager med grundkapital, som er et rente- og afdragsfrit lån. Lånet må udgøre 8, 10 eller 12 % af den samlede udgift til opførelse af byggeriet afhængigt af boligtypen og gennemsnitsstørrelsen på boligerne. I dette tilfælde udgør grundkapitalen omkring 1 mio. kr. i 2020-tal.

By- og Kulturudvalget har kompetencen til at godkende tildeling af grundkapital. Byrådet har kompetencen til at godkende den kommunale garanti.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

Projektet er med til at understøtte udviklingen af Albanigadekvarteret, der er en vigtig del af den udvidede bymidte.

En klima- og miljøvenlig storby

Projektet er med til at skabe et større kundegrundlag for letbanen og dermed mere bæredygtig transport. FAB stræber efter at opnå minimum en sølvcertificering indenfor DGNB af projektet.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender et foreløbigt tilsagn om tildeling af grundkapital på cirka 1 mio. kr. til opførelse af otte familieboliger på Albanigade 25, under forudsætning af at FAB lever op til betingelserne om lokalplanlægning, støttebekendtgørelsen, etc. Udgiften afholdes inden for By- og Kulturudvalgets ramme til nye almene boliger jf. Den sidste Vollsroseplan.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod.

Sagsfremstilling

Med budget 2019 besluttede byrådet at afsætte ekstra 10 mio. kr. til grundkapital om året til nye almene familieboliger frem til 2029. Kvoten skal sikre, at der bygges op mod 1.000 nye familieboliger med fokus på at sikre blandede bydele i Odense med blandede ejerformer, socioøkonomiske baggrunde og varierende beboersammensætninger. De nye almene boliger skal sammenholdes med kommunens servicestruktur, sådan at boligernes placering tænkes sammen med eksempelvis daginstitutioner, skoler, kollektiv trafik, mulighed for dagligvareindkøb og fritidsaktiviteter. Byggerierne skal have en høj kvalitet, så de er langtidsholdbare og tilfører værdi til deres område.

Hvis udvalget tildeler grundkapital til Albanigade-projektet, er der givet tilsagn og foreløbigt tilsagn til 304 ud af de 1.000 planlagte boliger.

Tildeling af kvote til familieboliger 2019-2029	Boligselskab	Bevilliget kvote	Kvotetræk	Antal boliger	Boform	Gennemsnitsstørrelse
Bellinge Fælled	Civica	9,6 mio. kr.	2021	43	Familie	104,9 m ²
Gartnerbyen	FAB	7,0 mio. kr.	2020	46	Familie	89,49 m ²
Thors Have, Højstrup	FAB	15,7 mio. kr.	2019	100	30 senior 70 familie	89,1 m ²
Markhaven	Civica	9,0 mio. kr.	2022	56	1/3 senior 2/3 familie	89,8 m ²
Bramstrupkollegiet (BKU 26. maj)*	Civica	5,4 mio. kr.	2023	35	Senior	< 90 m ²
Centertorvet (BKU 26. maj)*	Civica	2,1 mio. kr.	2023	16	Senior	< 90 m ²
Albanigade*	FAB	1 mio. kr.	2019	8	Familie	67 m ²
Bevilling i alt		150,0 mio. kr.		1.000		
Rest i alt tilbage		100,2 mio. kr.		696		

*Foreløbige tilsagn, afventer Skema A

Kort om projektet:

- Er en fortætning af FABs eksisterende afdeling på Albanigade 25.
- Indeholder fem to-rumsboliger på 49,5 m² og tre tre-rumsboliger på 97 m² i to plan.
- Huslejen forventes at ligge på henholdsvis 4.200 og 8.250 kr. pr. måned uden forbrug.



Proces for nybyggeri:

- Foreløbigt tilsagn
- Skema A (ansøgning om støtte)
- Udbud
- Skema B (godkendelse af anskaffelsessum)
- Byggeri
- Skema C (byggeregnskab)

Forvaltningens vurdering af projektet:

Forvaltningen har vurderet, om FABs projektforslag lever op til principperne for nye almene boliger. Principperne er beskrevet i Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri, som er godkendt i byrådet den 22. maj 2019.

Forvaltningen har indhentet statistik for skoledistriktet, som er Vestre Skole. Byplan og Bystrategi har bidraget med kvalitative vurderinger af placeringen til baggrund for sagsfremstillingen. Forvaltningen genbesøger evalueringen ved Skema A, når projektet er mere udfoldet. Nedenstående er derfor forvaltningens foreløbige vurdering.

Ældre- og Handicapforvaltningen, Børn- og Ungeforvaltningen og Beskæftigelses- og Socialforvaltningen er også orienteret og har ingen bemærkninger til forslaget.

Princip	Forvaltningens vurdering
Sikre blandede bydele	<p>Den gennemsnitlige alder i Vestre Skoledistrikt er 3-4 år under gennemsnittet for Odense Kommune, hvilket giver god mening den bynære og de mange studerende i området taget i betragtning. Den gennemsnitlige indkomst i distriktet er på niveau med gennemsnittet for Odense Kommune. Andelen af indvandrere og efterkommere ligger lige over gennemsnittet for kommunen svarende til fx Rising, Agedrup og Højme.</p> <p>Beskæftigelses- og Socialforvaltningen har ikke fundet det nødvendigt at udtale sig om projektet.</p> <p>Forvaltningen vurderer ikke, at otte nye boliger vil have en væsentlig indflydelse på den demografiske sammensætning i distriktet.</p>
Undgå for høj koncentration af almene boliger	<p>Almene boliger udgør kun 16,9 % af boligmassen i Vestre Skoledistrikt. Otte nye almene boliger udgør derfor en meget lille, men positiv tilføjelse til fordelingen.</p>
Der er sammenhæng til private investeringer og den generelle byudvikling	<p>Bystrategi udtaler at:</p> <p>Projektet ligger et sted, hvor det potentielt kan understøtte den kritiske masse af beboere, som til gengæld kan understøtte udviklingen af en levende Albanigade. Projektet vil også skabe et større kundegrundlag for letbanen og dermed understøtte bæredygtig transport.</p> <p>Projektet placeres i en af de vigtige grønne korridorer mellem Skt. Knudsgadekvarteret og Albanigade. Korridoren bør opgraderes, så den fremstår mere indbydende, understøtter Albanikvarterets grønne kvaliteter og skaber en mere attraktiv passage. Passagen er med til at binde kvarteret sammen og sikre Albanigade som kvarterets midtpunkt. Det er vigtigt, at projektet ikke fjerner muligheden for at skabe en mere attraktiv forbindelse.</p> <p>Det er vigtigt, at den gamle byhustypologi, som den opleves fra Albanigade, samt de gamle gårdmiljøer bevares i projektet.</p>
Der er sammenhæng til kommunens servicestruktur fx daginstitutioner, skoler	<p>De otte nye familieboliger vurderes ikke til at have nogen reel indflydelse på kommunens servicestruktur. Børn- og Ungeforvaltningen har ikke fundet det nødvendigt at udtale sig om projektet på grund af dets størrelse.</p>
Byggeriet skal være af høj kvalitet og tilføre	<p>De nye beboere vil få tæt adgang til kollektiv trafik, fritidstilbud, indkøb, grønne områder og bymidtens kulturliv og butiksliv.</p> <p>Dette punkt foretages der en grundig vurdering af senere i processen, når projektet har en højere detaljegrad.</p>

værdi til området

Placeringen sker med øje for den målgruppe, der skal bo i boligerne. Forvaltningen vurderer, at projektet lever op til principperne for erstatningsbyggeri. Der er tale om ganske få boliger, der kun vil påvirke demografien i meget lille grad.

Økonomi

Odense Kommune har i perioden 2019-2028 et årligt budget til grundkapital til almene boliger på 25,6 mio. kr., hvoraf de 15,0 mio. kr./år i perioden er målrettet opførelse af op til 1.000 almene boliger jf. Den sidste Vollsroseplan.

Bilag

2020-11-05 Albanigade 25 - Skitsemappe

Punkt 13: Drøftelse af bevarende lokalplan Hunderupkvarteret.

Igangsættelse af bevarende lokalplan

01.02.00-P16-45-20

Resume

By- og Kulturudvalget drøftede på møde den 26. maj 2020 muligheden for en bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret. Udvalget bad forvaltningen om at kvalificere en beslutning om udarbejdelse af lokalplanen ved at gennemføre en indledende borgerinddragelse i kvarteret.

Derfor har forvaltningen i efteråret gennemført en inddragelse med blandt andet spørgeskemaundersøgelse og interviews. Forvaltningen har på den baggrund erfaret, at der blandt borgerne i kvarteret er en stor vilje til, at eksisterende og fremtidig bebyggelse i området reguleres mere end i dag. Forvaltningen har desuden bedt Arkitekturrådet om bemærkninger og forslag til en eventuel bevarende lokalplan.

Forvaltningen lægger med denne dagsorden op til, at udvalget kan sætte den politiske retning for afgrænsning af lokalplanens område og lokalplanens indhold med udgangspunkt i de scenarier, som forvaltningen opstillede til drøftelsen af sagen på møde 26. maj 2020, og med henvisning til resultatet af borgerinddragelsen samt Arkitekturrådets anbefalinger, der er nærmere beskrevet i sagsfremstillingen.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter følgende scenarier for en eventuel bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret:

1. Afgrænsning af lokalplanen: Scenarie 1, 2 eller 3.
2. Bestemmelser for bevaring: Scenarie 1, 2 eller 3.
3. Bestemmelser for nybyggeri: Scenarie 1, 2 eller 3.
4. Bestemmelser for ubebyggede arealer (forhaver): Scenarie 1, 2 eller 3.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Udvalgsmedlem Anders W. Berthelsen benyttede den 3. marts 2020 sin initiativret til at fremsætte et forslag i udvalget med henblik på at få vurderet, hvordan Hunderupkvarterets særlige præg kan sikres. Forslagsstilleren udtrykte bekymring for Hunderupkvarterets fremtid på baggrund af flere sager om nedrivning og udskiftning af bygninger i området.

By- og Kulturudvalget anmodede på den baggrund forvaltningen om at undersøge, om der skal igangsættes en proces med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret.

På By- og Kulturudvalgets møde den 26. maj 2020 fremlagde forvaltningen sin belysning af sagen. Forvaltningen lagde op til, at udvalget kunne udstikke en retning for planlægningen med udgangspunkt i fem emner: Afgrænsning af lokalplanområdet, bestemmelser for henholdsvis bevaring, nybyggeri og ubebyggede arealer samt niveauet af borgerinddragelse. By- og Kulturudvalget valgte at udskyde beslutningen om de fire førstnævnte emner, og bad forvaltningen om at gennemføre en borgerinddragelse i Hunderupkvarteret forud for udvalgets beslutning om igangsættelse af lokalplanen.

Sagen om en eventuel bevarende lokalplan har siden også været fremlagt på Arkitekturrådets møde den 17. september 2020. Arkitekturrådets anbefalinger gennemgås nedenfor.

Borgerinddragelse i Hunderupkvarteret

Forvaltningen har fra september til november 2020 gennemført en undersøgelse blandt borgerne i Hunderupkvarteret med brug af forskellige kvalitative og kvantitative metoder. Undersøgelsens resultater er sammenfattet i en rapport, der er vedhæftet som bilag. I bilaget gennemgås undersøgelsen detaljeret, mens undersøgelsens delelementer og resultater opridses nedenfor.

Borgerinddragelsen er gennemført ved hjælp af:

- Spørgeskema (udsendt til cirka 3.300 borgere med svarprocent på cirka 57 %).
- Interviews med 8 borgere samt en lokal købmand og en ejendomsmægler.
- Pop-up-stand i kvarteret.
- Digitale fokusgruppeinterviews (3 stk. med 4-5 borgere i hver).
- Digital workshop med 50 borgere.

Formålet med spørgeskemaundersøgelsen var at nå en bred målgruppe, som har fået nem adgang til at give deres holdning til kende. Besvarelsene har givet forvaltningen et indtryk af borgernes holdninger til bevaring, nybyggeri og ubebyggede arealer. Til sidst i spørgeskemaet fik borgerne mulighed for at angive, om de var interesserede i yderligere aktiviteter herunder interviews, workshops og fokusgrupper.

De resterende, kvalitative undersøgelser havde til formål at give forvaltningen et dybere indblik i borgernes forskellige synspunkter.

Resultater af borgerinddragelsen

Forvaltningens undersøgelse har koncentreret sig om grundejerne i Hunderupkvarteret og deres holdninger til ombygning af ejendomme, forhavers udseende og nybyggeri. Kvarterets borgere har udvist stort, positivt engagement i borgerinddragelsen. Forvaltningen har fået positive reaktioner på, at sagen bliver behandlet politisk.

Generelt udviser mange borgere i Hunderup stor glæde ved deres kvarter, deres huse og de grønne omgivelser. Borgerne er generelt bevidste om kvarterets arkitektoniske kvaliteter, og de ønsker at værne om disse. Cirka 96 % af respondenterne i spørgeskemaundersøgelsen svarer, at de mener, det er vigtigt at bevare kvarterets arkitektoniske kvaliteter.

Et stort flertal af borgerne er for en regulering af eksisterende og fremtidig bebyggelse. Nogle af de borgere nævner, at den kan fremme kvaliteter i området som: Helhed, diversitet (fordi villaer ikke ensrettes tidens moderne udtryk) og bevaring af et stykke historie.

Et lille mindretal af borgerne er imod en regulering af bebyggelse. Nogle er bekymrede for, at de nye regler bliver så rigide, at kvarteret bliver uattraktivt og ensrettet. Nogle borgere udtrykker modstand mod indgreb i deres private ejendomsret.

Arkitekturrådets anbefalinger

Arkitekturrådet drøftede sagen om en eventuel bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret på møde den 17. september 2020. Inden drøftelsen fremlagde forvaltningen samme belysning af sagen, som blev fremlagt for By- og Kulturudvalget den 26. maj 2020.

Arkitekturrådet anbefaler, at der arbejdes for en restriktiv bevarende lokalplan for kvarteret samlet set. Arkitekturrådet lægger særligt vægt på at sikre kvarterets samlede kulturhistoriske, økonomiske og grønne værdier, der også har national betydning. Desuden lægger rådet vægt på, at renovering og nybyggeri skal ske i tråd med områdets arkitektoniske grundprincipper.

Arkitekturrådets øvrige anbefalinger, der går mere i dybden med de enkelte temaer fra forvaltningens belysning, kan læses i det vedhæftede uddrag af referatet fra Arkitekturrådets møde den 17. september 2020.

Igangsætning af ny planlægning

Hvis udvalget beslutter at igangsætte ny planlægning for Hunderupkvarteret, er der forskellige muligheder for, hvordan en bevarende lokalplan kan udarbejdes. Forvaltningen har opstillet forskellige emner, som lokalplanen kan omhandle. Disse emner beskrives kort nedenfor.

Til hvert emne har forvaltningen opstillet 3 scenarier, som udvalgets drøftelse kan tage udgangspunkt i, når udvalget udstikker retningen for lokalplanlægningen. Emnerne og scenarierne uddybes nærmere nedenfor.

Forvaltningen vurderer, at en bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret kan bidrage til at sikre et unikt boligområde for eftertiden som et levende vidnesbyrd om villakvarterernes udbygning i Danmark i starten af 1900-tallet.

Afgrænsning

En ny lokalplan i Hunderupkvarteret kan dække et mindre eller større område. Et parameter for udvælgelsen kan være koncentrationen af bevaringsværdige bygninger inden for afgrænsningen. Et andet parameter kan være, at udvalget ønsker at bevare en bevaringsværdig sammenhæng og derfor ønsker, at lokalplanen skal omfatte et bestemt område af kvarteret.

Nedenfor er der sat tre scenarier op for afgrænsningen af lokalplanen.

Scenarie 1: Lille afgrænsning



Lokalplanen erstatter den eksisterende lokalplan for Langelinie og omfatter de samme ejendomme.

Der fokuseres på et begrænset område med nogle af de mest attraktive adresser i Odense. Lokalplanen kan betragtes som en opdatering af eksisterende planlægning for området. Lokalplanen beskytter ikke en bevaringsværdig helhed som sådan, men kun et begrænset område.

Scenarie 2: Bevaringsværdig sammenhæng



Lokalplanen afgrænses, jævnfør Kommuneatlas for Odense Kommune, hvor området er udpeget som en bevaringsværdig sammenhæng og omfatter en stor del af de bevaringsværdige bygninger i området. Ud over bygningerne bevares også bydelens bebyggelsesstruktur, der udgør den bevaringsværdige sammenhæng.

Området indeholder alle matrikler mellem Langelinie, Hunderupvej og Jagtvej.

Derudover kan den bevaringsværdige sammenhæng omkring Hunderup Landsby også inkluderes.

Scenarie 3: Komplet dækkende lokalplan - Arkitekturrådets og borgernes anbefaling



Lokalplanen afgrænses, så alle villaområder mellem Langelinie og Hjallesøvej inkluderes.

I denne model omfattes alle bevaringsværdige bygninger i hele Hunderupkvarteret og kan med lokalplanen sikres mod nedrivning. Langt størstedelen af Hunderup bliver omfattet.

Oversigt over scenarierne

1: Lille afgrænsning	2: Bevaringsværdig sammenhæng	3: Komplet dækkende lokalplan
Opdatering af eksisterende plan.	Mulighed for at beskytte bevaringsværdig helhed.	Omfatter alle bevaringsværdige villaer i Hunderupkvarteret.
Begrænset tidsforbrug til planlægning.	Omfatter flere bevaringsværdige ejendomme.	Stort tidsforbrug til planlægning.
	Stort tidsforbrug til planlægning.	
Bevaringsværdige bygninger	Bevaringsværdige bygninger	Bevaringsværdige bygninger
SAVE-3: 15	SAVE-3: 48	SAVE-3: 58
SAVE-4: 71	SAVE-4: 271	SAVE-4: 350

Arkitekturrådets anbefalinger og resultaterne fra borgerinddragelsen peger langt overvejende på scenarie 3: Komplet dækkende lokalplan.

Arkitekturrådets anbefaling går på at styrke opfattelsen af Hunderup som helhed.

I borgerinddragelsen har forvaltningen ikke observeret holdningsforskelle mellem de forskellige områder i kvarteret. Forvaltningen vurderer, at dette underbygger en stor afgrænsning af lokalplanen.

Bestemmelser for bevaring

En bevarende lokalplan kan regulere den bevaringsværdige bebyggelse mere eller mindre stramt. En løs regulering kan for eksempel være, at bygningerne ikke må nedrives, men at de gerne må ændres i deres udseende. Risikoen vil her være, at bygningsændringerne med tiden vil påvirke bygningens bevaringsværdi negativt. En løsning på dette kan være at regulere, hvilke materialer der må benyttes ved udskiftning af bygningsdele og ombygning af bygningerne.

Jo striksere lokalplanen er omkring bevaring, desto større bliver ressourceforbruget til administration af planen efterfølgende.

Nedenfor er der sat tre scenarier op for løsere eller strammere bevaringsbestemmelser.

Scenarie 1: Nedrivningsforbud

Bevaringsværdige bygninger sikres mod nedrivning.

På denne måde sikres den bevaringsværdige bygningsmasse i Hunderupkvarteret mod nedrivning. Bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige (størstedelen), bliver ikke omfattet af nedrivningsforbuddet.

Scenarie 2: Generelle bevaringsbestemmelser

Forbud mod nedrivning og bygningsændringer med generelle bestemmelser for bygningsbevaring.

I denne model sikres alle bygninger i kvarteret mod ændringer, så deres oprindelige udtryk fastholdes omtrentligt. Bestemmelserne kan for eksempel indeholde krav til bestemte tagmaterialer eller typer af vinduer. På denne måde sikres bygningsmassen overordnet bevaret, mens der stadig er rum for ændringer af den enkelte bygning.

Bevaringsværdige bygninger må fortsat ikke nedrives, mens ikke-bevaringsværdige bygninger kan erstattes med ny bebyggelse efter et fastsat regelsæt.

Scenarie 3: Specifikke og detaljerede bestemmelser

Forbud mod nedrivning og bygningsændringer med specifikke bevaringsbestemmelser for huse i forskellige stilarter.

Udover at bevaringsværdig bebyggelse sikres, bliver der også vedlagt en række stilblade til lokalplanen, så husejere og byggesagsbehandlere får klar information om forskellige arkitektoniske stilarter og deres bygningselementer. Dette materiale bruges derefter til at sikre, at den enkelte bygning vedligeholdes på den historisk korrekte måde. Bygningsmassens bevaringstilstand kan således forbedres, og en stor grad af autenticitet kan fastholdes.

Nedrivning og erstatning af bygninger kan kun ske med tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Forvaltningen foreslår, at kompetencen til at give nedrivningstilladelser fordeles, så byrådet (i praksis By- og Kulturudvalget) giver tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger og forvaltningen (i praksis Byggesag) giver tilladelse til nedrivning af ikke-bevaringsværdige bygninger.

Oversigt over scenarierne

1: Nedrivningsforbud

Bevaringsværdige bygninger kan ikke nedrives uden tilladelse.

2: Generelle bevaringsbestemmelser

Bevaringsværdige bygninger kan ikke nedrives uden tilladelse.

3: Specifikke og detaljerede bestemmelser

Ingen bygninger kan nedrives uden tilladelse.

Ikke-bevaringsværdige bygninger kan frit nedrives og udskiftes.	Ikke-bevaringsværdige bygninger kan nedrives og udskiftes efter faste regler.	Bygningsdele kan udskiftes eller ændres efter et specifikt stilblad.
Der stilles ikke krav til udskiftning eller ændring af bygningsdele.	Bygningsdele kan udskiftes eller ændres indenfor nogle overordnede kriterier.	

Arkitekturrådets anbefalinger og resultaterne fra borgerinddragelsen anbefaler scenarie 3: Specifikke og detaljerede bestemmelser.

Såfremt scenarie 3 vælges, bør en ny bevarende lokalplan indeholde bevaringsbestemmelser i form af stilblade for de forskellige typer af villaer i kvarteret. Disse stilblade skal fastsætte bestemmelser for udskiftninger og tilbygninger for at sikre bygningernes forskelligartede arkitektoniske kvaliteter. Stilbladene skal også vejlede grundejerne til at sikre bygningernes oprindelige udtryk. Dette er i overensstemmelse med Arkitekturrådets anbefaling.

Spørgeskemaundersøgelsen giver bred opbakning til denne type regulering. 78 % af respondenterne angiver, at det er vigtigt at regulere ombygninger og renoveringer. 69 % af respondenterne mener enten, at ingen villaer overhovedet må rives ned, eller at villaer, som ikke er bevaringsværdige, kun må rives ned efter særlig stillingtagen. Forvaltningen vurderer, at dette lægger op til en relativt stram styring med nedrivninger.

Flere borgere lægger vægt på, at variationen og diversiteten i kvarteret er vigtige kvaliteter at bevare. Forvaltningen vurderer, at dette taler for en løsning med stilblade, som bedre kan understøtte de individuelle stilarter, der er repræsenteret i kvarterets bebyggelse.

Bestemmelser for nybyggeri

Hvis en ny lokalplan for Hunderupkvarteret skal levne mulighed for at opføre ny bebyggelse (herunder mindre bygninger og tilbygninger), kan udvalget vælge, at der skal være bestemte retningslinjer for udseendet, omfanget og placeringen af disse bygninger. På den måde kan der opretholdes et bestemt udtryk i kvarteret.

Jo striksere lokalplanen er omkring nybyggeri, desto større bliver ressourceforbruget til administration af planen efterfølgende.

Nedenfor er der sat tre scenarier op for bestemmelser for nybyggeri i kvarteret.

Scenarie 1: Få bestemmelser

Lokalplanen inkluderer kun få bestemmelser for bebyggelsens udformning.

Der udstikkes ikke nærmere retningslinjer for, hvordan ny bebyggelse skal udformes i kvarteret. Bygningsreglementets bestemmelser bliver udgangspunktet for byggesagsbehandlingen.

Scenarie 2: Vigtigste overordnede bestemmelser

Der fastsættes bestemmelser på en overordnet plan eksempelvis for bygningers placering, hovedform og de vigtigste bygningsmaterialer.

Det overordnede udtryk for nybyggeri reguleres. Bestemmelser om placering af fremtidig bebyggelse vil fastholde bebyggelsens struktur og gaderummets udtryk. De materialer, som bygherrer har mulighed for at anvende, kan ligeledes indsnævres for at sikre ensartethed i bebyggelsen. Lokalplanen kan fremme et traditionelt formsprog ved at regulere bygningers taghældning.

Scenarie 3: Restriktive bestemmelser for tilpasning til kvarteret

Der fastsættes detaljerede bestemmelser for facaders udformning, bygningers formsprog og brug af bygningsmaterialer.

I denne model indskrænker man bygherrernes handlerum betydeligt. Der kan stilles krav til vinduernes format og størrelse samt fastsættes stramme kriterier for brugen af bygningsmaterialer. Der kan også stilles krav til, at dobbeltporte til garager forbydes mod offentlig gade for at sikre imødekommende bygningsfacader. Med disse typer bestemmelser kan man sikre et højt kvalitetsniveau i byggeriet. Alt efter de konkrete bestemmelser kan lokalplanen derved fremme et udtryk, der er tilpasset kvarterets øvrige bygninger.

Oversigt over scenarierne

1: Få bestemmelser	2: Vigtigste overordnede bestemmelser	3: Restriktive bestemmelser for tilpasning til kvarteret
Nybyggeri bliver ikke nærmere reguleret i planen.	Det overordnede arkitektoniske udtryk for nybyggeri bliver reguleret.	Det arkitektoniske udtryk reguleres stramt.
	Bestemmelser for placering, materialer og for eksempel for taghældning.	Bestemmelser for materialer, bygningsfacader, formsprog, placering og detaljering.

Arkitekturrådets anbefalinger og resultaterne fra borgerinddragelsen anbefaler scenarie 2: Vigtigste overordnede bestemmelser.

Såfremt scenarie 2 vælges, bør en ny bevarende lokalplan indeholde bestemmelser for, hvordan ny bebyggelse skal udformes i kvarteret herunder ny bebyggelses tagform- og hældning, placering og udformning samt brug af materialer og farver. Bestemmelserne skal sikre bygherre en vis frihed til at udforme sin villa i et moderne udtryk men samtidig sikre, at kvarterets helhedsindtryk og kvalitetsniveau fastholdes. Dette er også i overensstemmelse med Arkitekturrådets anbefaling.

Forvaltningen bemærker, at villaerne i Hunderupkvarteret har nogle træk til fælles. Inden for de rammer findes der dog en stor variation i arkitektonisk udtryk. Moderne tilføjelser til kvarteret, der er udført i høj arkitektonisk kvalitet, kan bidrage med endnu et historisk lag til Hunderups forskelligartede bygningsmasse.

I spørgeskemaundersøgelsen svarer 93 %, at nybyggeri skal passe ind arkitektonisk i kvarteret. 90 % svarer, det er vigtigt at regulere, hvordan nybyggeri ser ud. Flere borgere lægger vægt på bebyggelsens variation. Andre mener, man bør have lov til at bygge, som man vil på sin grund. Mange borgere giver udtryk for, at moderne, hvide byggerier med fladt tag ikke er vellykkede tilføjelser til kvarteret.

Bestemmelser for ubebyggede arealer (forhaver)

Udover bygningsmassen har også de ubebyggede arealer meget at sige for, hvordan et kvarter opleves. I Hunderupkvarteret er for eksempel gaderummet meget veldefineret på grund af bygningernes placering og forhavernes indretning.

Nedenfor er der sat tre scenarier op for, hvordan ubebyggede arealer kan reguleres.

Scenarie 1: Ingen specifikke bestemmelser

Lokalplanen regulerer ikke ubebyggede arealer eller forhaver i nogen særlig grad. Bygningsreglementet og hegnsloven bliver grundlag for sagsbehandlingen.

Scenarie 2: Åbne forhaver

Lokalplanen fastsætter maksimale højder for rækværk og hække i forhaverne.

På denne måde sikrer lokalplanen, at forhaverne i Hunderupkvarteret bevarer deres åbne udtryk i gaderummet. Områdets bebyggelsesstruktur bliver ikke sløret af høje rækværk og hække, der dog stadig tillades op til en vis højde.

Scenarie 3: Åbne, grønne forhaver

Lokalplanen fastsætter maksimale højder for hegn og maksimale befæstelsesgrader i forhaverne.

På denne måde sikrer lokalplanen, at forhaverne får et ikke bare åbent men også grønt udtryk. Der fastsættes en maksimal højde for rækværk og hække, og der sættes en grænse for, hvor stort et areal der må belægges med fliser, sten og lignende. Hunderupkvarteret styrkes derved som et grønt kvarter med en stor oplevelsesmæssig værdi.

Oversigt over scenarierne

1: Ingen specifikke bestemmelser

Ubebyggede arealer kan disponeres frit.

2: Åbne forhaver

Forhaver må ikke have høje rækværk og hække.

3: Åbne og grønne forhaver

Forhaver må ikke have høje rækværk og hække.

Forhaver skal etableres som grønne arealer med begrænset belægning.

Arkitekturrådets anbefalinger og resultaterne fra borgerinddragelsen anbefaler scenarie 3: Åbne, grønne forhaver.

Såfremt scenarie 3 vælges, bør en ny lokalplan fremme et grønt udtryk i kvarteret med nogle enkle, overordnede bestemmelser. Jævnfør Arkitekturrådets anbefaling bør de vigtigste grønne elementer kortlægges og sikres med lokalplanen. Derudover kan det overvejes, om det vil være hensigtsmæssigt med en maksimal belægningsgrad og nogle rammer for hegn og afskærmning. Frihed til den konkrete indretning af forhaverne bør samtidig prioriteres højt.

I borgerinddragelsen fandt forvaltningen en relativt stor variation af holdninger til spørgsmålet om regulering af forhaverne. Selvom 84 % af respondenterne svarer, at det er vigtigt, at kvarteret har et grønt udtryk, mener kun 48 %, at dette skal reguleres i en lokalplan. 31 % er imod en regulering, og 21 % er hverken for eller imod. Nogle borgere giver udtryk for, at et åbent grønt udtryk bør fremmes frem for høje hegn og mure samt store belagte arealer. Andre borgere er bekymrede for, hvilke konsekvenser en regulering får for parkering på egen grund. Forvaltningen anbefaler, at sidstnævnte får et særligt fokus i lokalplanprocessen.

Den videre proces

Såfremt der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for hele eller en del af Hunderupkvarteret, vil næste trin i processen være følgende:



Økonomi

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

Bilag

Arkitekturrådets drøftelse af sagen 17. september 2020

Rapport om borgerinddragelse i Hunderupkvarteret

Punkt 14: Lukket: Samarbejdsaftale om Odense Inderhavn

01.00.05-P27-1-20

Punkt 15: Tildeling af grundkapital til ungdomsboliger

03.00.00-G01-32-20

Resume

Konstitueret afdelingschef for Byudvikling og Økonomi, Lars-Bo Lund Johansen, orienterer By- og Kulturudvalget om processen for tildeling af grundkapitalkvoter for 2019 og 2020 til opførelse af almene ungdomsboliger.

Sagen blev udsat til næste udvalgmøde den 2. februar 2021.

Punkt 16: Team Danmark aftale

18.20.02-G01-1-19

Resume

Team Danmark aftale

Odense Kommune har siden 2003 haft et samarbejde med Team Danmark om udvikling af byens Eliteidræt og Talentudviklingsmiljøer. Siden 2009 har dette samarbejde været forankret i en samarbejdsaftale om Odense som Team Danmark Elitekommune. Elitekommuneaftalerne tager udgangspunkt i et samarbejde mellem Team Danmark og kommunerne omkring udvikling af lokale Talentudviklingsmiljøer. Der er således p.t. 24 Team Danmark Elitekommuner i Danmark, som alle har forpligtet sig til særlige indsatser i forhold til de lokale talentudviklingsmiljøer.

Det overordnede formål med Team Danmark aftalen er at understøtte og udvikle de lokale talentmiljøer, så unge talenter kan udvikle sig idrætsligt, personligt og fagligt til på sigt at kunne begå sig på højeste internationale niveau i deres idræt. Helhed, sammenhæng og trivsel for udøverne er vigtige indsatsområder i dette arbejde. Det betyder bl.a., at Elitekommunerne arbejder tæt sammen med idrætsskoler, lokale ungdomsuddannelser og de videregående uddannelsesinstitutioner for at give talenter mulighed for at kunne kombinere elitesport og uddannelse.

Odense Kommunes Talentudviklingsstrategi på Idrætsområdet, som er vedtaget i By- og Kulturudvalget for perioden 1. januar 2019 – 31. december 2023, beskriver, at "Odense Kommune vil fremme en sund, langsigtet, strategisk og ansvarlig udvikling af eliteidrætten i Odense samt iværksætte og understøtte initiativer, der fremmer unge, talentfulde idrætsudøveres idrætslige, personlige, sociale udvikling og trivsel."

Der er således en god overensstemmelse og fælles tilgang mellem Team Danmark og Odense Kommunes overordnede tilgang til arbejdet med udviklingen af de lokale talentmiljøer i Odense. Odense Kommune har i efteråret 2020 haft en god dialog med Team Danmark omkring grundlaget for det fortsatte samarbejde. Sideløbende med denne dialog er alle lokale interessenter på området blevet inddraget både med individuelle møder samt i 2 fællesmøder. Odense Kommunes Eliteidrætsråd er herefter blevet brugt til sparring i forbindelse med Team Danmark aftalen. Det er forventningen, at samarbejdsaftalen kan underskrives ultimo januar 2021.

Udkast til ny samarbejdsaftale mellem Team Danmark og Odense Kommune vedlægges sammen med Talentudviklingsstrategi for Idrætsområdet i Odense Kommune.

Fælles samarbejde mellem interessenter omkring Eliteidræt og Talentudvikling - "Odense Talentudvikling"

Som beskrevet er lokale interessenter omkring Team Danmark aftalen i efteråret 2020 blevet inddraget, og blevet bedt om tilkendegivelser og bud på, hvilke særlige indsatsområder og aktiviteter Team Danmark aftalen skal indeholde. Det drejer sig primært om klubber, som arbejder med Eliteidræt og Talentudvikling, Skoler og Uddannelsesinstitutioner, SIKO, Odense Kommunes Eliteidrætsråd samt Odense Elite College og Sports Academy Denmark.

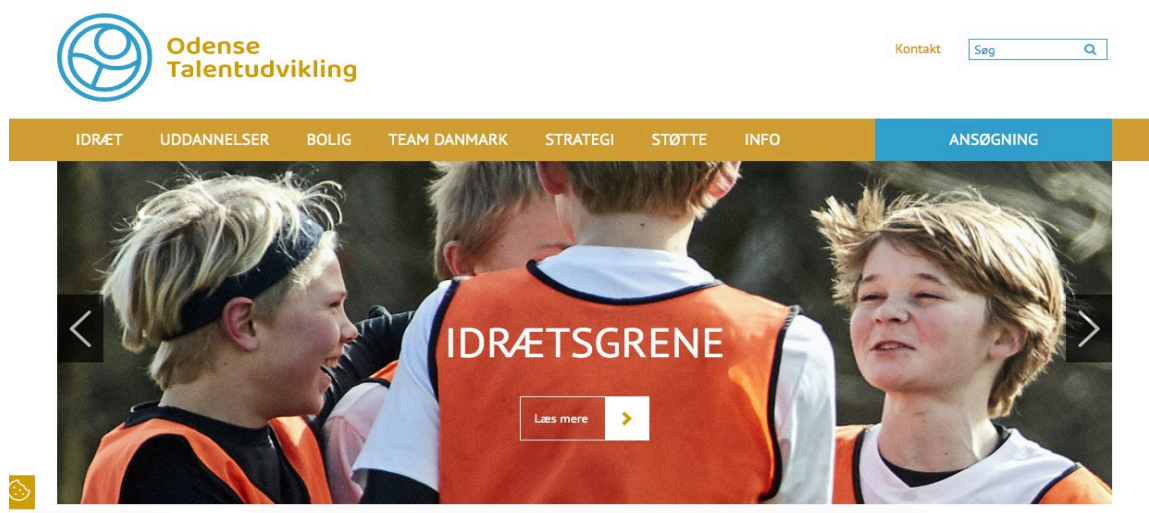
I forbindelse med disse drøftelser er der bl.a. blevet beskrevet et fælles ønske om et tættere lokalt samarbejde mellem de forskellige interessenter, bedre fælles kommunikation om de lokale muligheder og tilbud samt et ønske om en bedre rød tråd og fælles tilgang til arbejdet med unge, talentfulde idrætsudøvere.

Det er derfor blevet aftalt at etablere et nyt samarbejde - "Odense Talentudvikling" - som en fælles platform for at styrke det tværgående samarbejde mellem Odense Kommune og de forskellige interessenter omkring Eliteidrætten og

Talentudviklingen i Odense.

Der er i Fritid og Folkeoplysning blevet udviklet en fælles hjemmeside i regi af "Odense Talentudvikling", der kan informere om muligheder og tilbud for målgruppen i Odense.

Billede af forsiden ses herunder:



Odense Kommunes øvrige samarbejde med Eliteidrætten i Odense

Odense Kommune har ud over det ovenfor beskrevne samarbejde omkring Eliteidræt og Talentudvikling samarbejde med både foreninger og kommercielle selskaber, som beskæftiger sig med Eliteidræt omkring drift og udvikling af deres aktiviteter.

Det drejer sig om:

- Lejeaftaler og drift - fx aftaler om brug og udvikling af Odense Stadion og Odense Idrætshal.
- 3-årige sponsoraftaler med OB, Odense Håndbold, Odense Bulldogs og Fyens Væddeløbsbane. Disse sponsoraftaler udløber i sommeren 2021. I forbindelse med vedtagelsen af Budget20 er midlerne til denne type sponsoraftaler blevet reduceret fra 2021.

Efter fornyelsen af samarbejdsaftalen mellem Odense Kommune og Team Danmark overvejes det, at lave en generel drøftelse af Odense Kommunes samlede engagement i og samarbejde med eliteidrætten i Odense for at klarlægge en samlet retning og ambition for området med udgangspunkt i nedenstående illustration.

Eliteidræt og Talentudvikling i Odense Kommune



Økonomi

Samlet set støtter Odense Kommune p.t. idrætten (henholdsvis Eliteidræt/Talentudvikling og det brede foreningsliv) i Odense på følgende hovedområder inden for den eksisterende ramme:

- Økonomisk tilskud til det brede foreningsliv jf. folkeoplysningsloven + diverse puljer (medlemstilskud, lokaletilskud, 2:1-puljen, udviklingspuljen, idrætspuljen m.m.).
- Særlige tiltag og medfinansiering af aktiviteter i regi af Team Danmark aftale og Talentudviklingsstrategi på Idrætsområdet i Odense.
 - Der er årligt afsat 800.000 kr. til dette (fordelt på Made in Odense, Kompetenceudvikling og Uddannelses-/Studieordninger).
 - Der er afsat 0,8 årsværk i Fritid og Folkeoplysning til udmøntning af ovenstående samt sparring med og udvikling af området.
- Drift af Sportsklasser i 8.-9. klasse på Hjalleseskolen og Provstegårdskolen (nettoudgift 2,2 mio. kr. årligt).
- Kommunale faciliteter herunder indgåelse af leje- og driftsaftaler med Eliteidrætsforeninger og kommercielle selskaber (fx Odense Stadion og Odense Idrætshal).
- Kommunale sponsoraftaler til enkelte Eliteidrætsforeninger/-selskaber.

Bilag

Team DK aftale december 2020

Odense Kommune talentudviklingsstrategi - 1. januar 2019 (4)

Punkt 17: Orientering om Planklagenævnets og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser vedrørende motorsportsanlægget i Kærby Mose

01.00.00-G01-4-17

Resume

På mødet gives en orientering om Planklagenævnets og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser om ophævelse af dels plangrundlaget for etableringen af motorsportsanlægget i Kærby Mose, dels af miljøgodkendelserne til motorsportsaktiviteterne på anlægget. Desuden vil der blive redegjort for forvaltningens overvejelser vedrørende den videre proces i sagen.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse af 21. december 2020

Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet af 5. januar 2021

Punkt 18: Aktuelle sager

00.22.04-P35-12-20

Resume

Orientering om aktuelle sager. Ingen.

Punkt 19: Forslag fra udvalgsmedlem Maria Brumvig vedrørende aktivitetstilskud til medlemmer med handicap

18.15.05-G01-1-20

Initiativretsforslag

Med henvisning til § 2, stk. 2, i Forretningsordenen for By- og Kulturudvalget har udvalgsmedlem Maria Brumvig anmodet om en drøftelse af forhold vedrørende aktivitetstilskud til medlemmer med handicap.

Sagen drejer sig kort om, at folkeoplysende foreninger, der har medlemmer med handicaps, skal bede hvert enkelt medlem om at underskrive en kommunal erklæring på tro og love om, at de er handicappet for at udløse aktivitetstilskud til foreningen.

Udvalgsmedlem Maria Brumvig finder det problematisk, at man beder psykisk sårbare personer om at skrive under på, at de er handicappet. Derfor vil hun gerne have at udvalget drøfter sagen.

Indstilling fra forslagsstiller

Udvalgsmedlem Maria Brumvig indstiller, at udvalget drøfter kravet om erklæring i forhold til aktivitetstilskud til medlemmer med handicap.

Forvaltningens belysning

Børn- og Ungeudvalget besluttede på møde den 4. oktober 2011, at handicappede medlemmer i de folkeoplysende foreninger skal underskrive en tro og love-erklæring på, at de er handicappede. Folkeoplysningsområdet var frem til 2014 organiseret i Børn- og Ungeforvaltningen.

Før 2011 var det et krav, at medlemmerne skulle være handicappet i forhold til aktiviteten, hvis der skulle udbetales handicaptilskud. At være handicappet i forhold til en aktivitet betød, at der skulle tages særlige forholdsregler for, at foreningen kunne få tilskud. Det kunne være særligt udstyr eller ekstra trænere. Hvis aktiviteten var særligt tilrettelagt for handicappede, så kunne foreningen ikke få tilskud. Nu kan man få tilskud til alle handicappede, også selv om det ikke kræver noget ekstra af foreningen.

Tro og love-erklæringen skal underskrives én gang og opbevares i foreningen til brug, hvis foreningen udtages til stikprøvekontrol. Der skrives under på, at medlemmet er handicappet. Det fremgår ikke af erklæringen, hvilket handicap medlemmet har. Det er medlemmet, forældre eller værge, der skal underskrive erklæringen.

Der ydes aktivitetstilskud til handicappede medlemmer uanset alder. Tilskuddet er på 356 kr. pr. handicappet medlem pr. år.

Til medlemmer under 25 år, der ikke er handicappet, ydes et tilskud på 178 kr. pr. år. Der ydes ikke tilskud til medlemmer over 25 år.

Der har siden 2011 været under 5 henvendelser til forvaltningen fra foreninger, der oplever udfordringer med disse erklæringer. Foreningerne kan vælge at se bort fra tro og love-erklæringerne, og så alene modtage de almindelige aktivitetstilskud til medlemmer under 25 år.

By- og Kulturudvalget kan beslutte, at der ikke fremadrettet skal underskrives tro og love-erklæringer. By- og Kulturudvalget kan også beslutte, om der skal findes en anden måde at sikre dokumentationen for, at de medlemmer, der søges handicaptilskud til, er handicappet.

Hvis By- og Kulturudvalget ønsker, at forvaltningen skal arbejde videre med sagen, vil der kunne fremlægges en sag til beslutning i By- og Kulturforvaltningen ultimo februar 2021.

Beslutning

By- og Kulturudvalget beslutter, at som udgangspunkt skal medlemmet, forældre eller værge underskrive en tro og love-erklæring på, at medlemmet har et handicap. Såfremt foreningen vurderer, at hensynet til medlemmets handicap gør, at man ikke vil bede om underskrift på en tro og love-erklæring, så kan formanden for foreningen underskrive en erklæring på, at medlemmet har et handicap.