

# **REFERAT By- og Kulturudvalget 2022-2025 d. 12-03-2025**

**Mødedato** Onsdag d. 12. marts 2025 kl. 08:30

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fysisk Helhedsplan Lærkeparken, afd. 315 Civica.....	4
Lukket: Køb af 3 ejendomme.....	11
B-sag: Solceller ved Allesø. Igangsætning af lokalplanlægning og indkaldelse af idéer og forslag fo	12
B-sag: Solceller ved Brændekilde. Igangsætning af lokalplanlægning og indkaldelse af idéer og for	18
B-sag: Igangsætning af planlægning for el-ladestanderstation og restaurant ved Blommenslyst.....	24
B-sag: Udviklingsplan Solbakken, nedrivning af utidssvarende ældreboliger.....	31
B-sag: Odense Renovation A/S - godkendelse af fremlejeaftale på Odense Nord Miljøcenter.....	34
B-sag: Affaldshåndtering - omprioritering til håndtering af merudgift på rengøringsområdet.....	37
B-sag: Regulering af huslejeloftet til "Tag over hovedet" garantien.....	41
C-sag: Ny drøftelse af lukning af Toftevej og Vedbendvej.....	43
C-sag: Drøftelse af kommunens praksis for flerårige tilskudsaftaler på kulturområdet (Ophøjet til A	48
C-sag: Drøftelse af anbefalinger for en kommende stadsarkitekts rolle og profil.....	50
D- sag: Aktuelle sager.....	52
E-sag: Administration af kolonihaver.....	53

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.04-P35-4-25

## **Sagsresumé**

Godkendelse af dagsordenen til By- og Kulturudvalgets møde den 12. marts 2025.

## **Indstilling**

Dagsordenen fremsendes til godkendelse.

## **Beslutning**

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen.

## Punkt 2: Fysisk Helhedsplan Lærkeparken, afd. 315 Civica

03.02.00-P20-9-19

### Sagsresumé

Vollsmose står overfor en gennemgribende forandring frem mod 2030. Den lovbestemte udviklingsplan (tidligere kaldet ghettolovgivning) kræver, at der gennemføres en omdannelse af almene boligområdet, som blandt andet skal reducere mængden af almene familieboliger til 40 %.

Civica har ansøgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 315, Lærkeparken i Vollsmose.

Lærkeparken er en af de seks afdelinger i Vollsmose, opført i 1970 og består af 504 familieboliger, hvoraf der efter nedrivning og ombygning vil stå 368 boliger tilbage.

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

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

Helhedsplanens økonomiske ramme inkl. forventet indeksering er 861,6 mio. kr., og 50,4 mio. kr. til supplerende infrastruktur. Samlet udgift 912,0 mio. kr.

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

Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til 378,9 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti) og en forventet garanti på 100 % på de understøttede lån svarende til 240,6 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 0,3 mio. kr.

Hvis helhedsplanen for Lærkeparken ikke bliver vedtaget, kan udviklingsplanen for Vollsmose ikke gennemføres.

### Effekt

#### Flere odenseanerne i job og på vej til job

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

#### Et sundere Odense

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

### Indstilling

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

1. Nedlæggelse og nedrivning af 136 almene boliger i Lærkeparken.
2. Den fysiske helhedsplan med gennemgribende renovering af 368 eksisterende almene boliger.
3. Helhedsplanens samlede økonomiske ramme på 861,6 mio. kr., herunder ny kommunal garanti for realkreditlån på op til 619,5 mio. kr. samt kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr., som afholdes inden for By- og Kulturudvalgets egen driftsramme.
4. Salg af grundareal til ny anvendelse i arealudviklingsselskab.
5. Sikre nye udlejningskriterier i henhold til gældende lovkrav.

### Beslutning

**By- og Kulturudvalget** anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen med følgende forklaring:

Forskelsbehandling af mennesker kan aldrig retfærdiggøres lige meget, hvor mange politiske partier på Christiansborg, der i sin tid gik ind for det. Derfor kan det heller ikke retfærdiggøres at være med til at implementere den diskriminerende lovgivning, der ligger til grund for den fysiske helhedsplan.

## Sagsfremstilling

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

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

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

Lærkeparken er en af de seks afdelinger i Vollsmose som lovgivningen kræver, at der sker store fysiske forandringer i.

### En selvstændig bydel

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

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

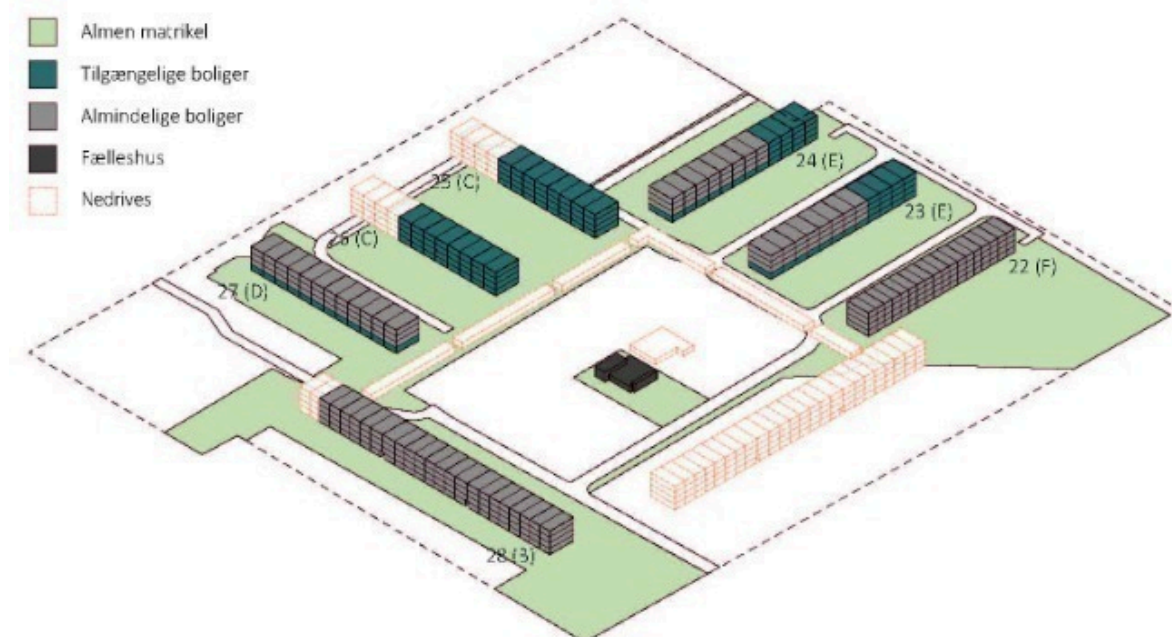
Den gennemgående materialeholdning med hvid beton og gule mursten er karakteristisk for hele Vollsmoses bebyggelse.

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

### Nedlæggelse og nedrivning af almene boliger i Lærkeparken

I Lærkeparken nedlægges i henhold til den tidligere godkendte udviklingsplan for Vollsmose 136 almene familieboliger.

Nedlæggelse af almene boliger sker i blok 21, 25, 26 og 28.



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

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

Grundarealet vil som følge af nedrivningen tilsvarene arealmæssigt nedjusteres til ny anvendelse i form af private matrikler, som overdrages til arealudviklingselskabet med henblik på opførelse af nye private boliger og erhverv.

#### **Den fysiske helhedsplan for Lærkeparken**

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

Helhedsplanen betyder, at der via bl.a. sammenlægninger og nye tilgængelige boligindretninger sikres lyse, attraktive og fremtidssikrede boliger. Der har været stor fokus på den eksisterende arkitektur, og helhedsplanens mål er at styrke disse kvaliteter samtidig med boligerne gøres mere attraktive og trygheden i områdes øges.

Ombygningen af de 368 eksisterende boliger indrettes med seks forskellige boligtyper, så de fremtidige boliger tiltrækker en blandet beboergruppe der omfatter forskellige kulturer, køn, alder, uddannelse og socioøkonomiske baggrund, og sikres social mobilitet gennem uddannelse, erhvervsmuligheder og netværk.

#### **Boligafdelingen Lærkeparken**

Afdelingen består af 504 lejligheder. Lærkeparken blev opført i 1970 som en del af Vollsmoseplanen fra 1964.

Boligerne er beliggende med indkørsel fra Åsumvej med adresse Lærkeparken 46-160, Odense NØ.

#### **Bebyggelsens tilstand**

Generelt er boligafdelingen nedslidt og har mange af de samme byggetekniske problemer, som andre tilsvarende bebyggelser fra samme periode. Især kuldebroer i facader er et karakteristisk problem grundet manglende udført isolering eller der er udført for lidt isolering. Som giver kondensdannelse og risiko for skimmelsvamp. Der er tidligere udført løbende renoveringer i Lærkeparken, som efterisolering af gavle og portgennemgange, vvs-udskiftning, ventilation, udskiftning af døre og vinduer.

#### **Helhedsplanens indhold**

I forbindelse med udviklingsplanen for Vollsmose nedrives i alt 136 boliger og 368 boliger bevares, fordelt med 124 tilgængelighedsboliger og 244 familieboliger.

Tablet over fordelingen af boligtyper efter nedrivning

<b>Boligtype</b>	<b>Fordeling før</b>	<b>Tilgængelighedsbolig</b>	<b>Fordeling øvrige boliger efter</b>
1- rums	40 stk.	0 stk.	40 stk.
2 -rums	76 stk.	7 stk.	56 stk.
3- rums	264 stk.	112 stk.	89 stk.
4 -rums	106 stk.	5 stk.	41 stk.
5- rums	18 stk.	0 stk.	18 stk.
I alt	504 stk.	124 stk.	244 stk.

#### **Ydre tiltag fx:**

Tage renoveres i nødvendigt omfang og udhæng forlænges, hvor facader efterisoleres.

Facader isoleres og vinduer bibeholdes og flyttes med ud i den nye facade, så boligen sikres bedre dagslys.

Når ankomstfacaderne efterisoleres, er der behov for at demontere de eksisterende vinduer og genmontere dem i den nye facade. På altansiden nedbrydes facadefeltene som flugter med taglinjen. De eksisterende vinduer demonteres ligeledes her. Der opbygges en ny let facade, hvori de eksisterende vinduer genmonteres. Vinduespartier i indeliggende altaner bevares uændret.

#### Indre tiltag fx:

Nye køkkener og badeværelser.

Sikret indeklima med mekanisk ventilation og udskiftning af varmeanlæg.

De 124 tilgængelighedsboliger, heraf etableres 52 stk. i blok 23-27 i stueetagen med niveau fri adgang ved bygningen. De øvrige 72 stk. fordeles i 12 opgange med adgang via nye elevatorer. Tilgængelighedsboligerne indrettes, så de henvender sig til flere brugere fra den moderne familiebolig, seniorbolig eller mulighed for at blive i eget hjem ved fx en funktionsnedsættelse med behov for ekstra plads til at en selvhjulpne kørestolsbruger kan komme ind og rundt i boligen. Boligerne ombygges med større badeværelser og køkkener, minimum ét soveværelse indrettes med plads til en dobbeltseng.



De 244 boliger der ikke ombygges til tilgængelighedsboliger, bevarer primært den nuværende indretning og størrelse. Der indrettes nye køkkener og badeværelser i forhold til tidens krav og funktion. Især renovering af badeværelserne har været et stort ønske fra beboerne.

Ankomsten er præget af en støttemur som ikke skaber en tryk og venlig ankomst. Støttemuren fjernes. Parkering, cykler, udendørs ophold, legepladser samles i stedet i de grønne områder mellem blokkene. Der foretages generelle tiltag som fx opgradering af kantzoner, graduering af offentlig og privat, private haver mv. Den interne trafik i området skal begrænses og det skal være trygt at færdes i hele området. Der etableres nyt vejnet i området, som skaber et sammenhængende og velfungerende miljø hvor beboerne kan komme tæt på deres boliger imens ingen veje ender blindt eller utrygt.

#### Helhedsplanens omfang

Helhedsplanens omfang

Emne	Støttede arbejder	Ustøttede arbejder
Fysisk helhedsplan (oplyses i hele kroner)	356.272.652	425.981.221
Forventet indeksering	22.615.034	27.039.909
Afsat til uforudsete udgifter	0	29.705.877
<b>Udgifter i alt</b>	<b>378.887.686</b>	<b>482.727.007</b>
Fællespuljetilskud		10.080.000
Kapitaltilskud		1.500.000
Tilskud fra dispositionsfonden (Landsbyggefonden)		3.360.000
Reguleringskonto		189.218.000
Overførsel fra opsavede midler		38.000.000
<b>Finansiering i alt</b>	<b>378.887.686</b>	<b>240.569.007</b>
Heraf lånefinansieres	378.887.686	240.569.007
Kommunal garanti	100%	100%

Helhedsplanens anlægsbudget beløber sig til 861,6 mio. kr. inkl. moms. Derudover er der et anlægsbudget for det supplerende infrastrukturprojekt på 50,4 mio. kr. inkl. moms. I alt en samlet udgift på 912,0 mio.kr.

Opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden, fællespuljetilskud, finansiering via reguleringskonto samt kapitaltilførsel på i alt 242,2 mio. kr. fratrækkes. Derudover modtages tilskud på 50,4 mio.kr til supplerende infrastrukturprojekt fra Landsbyggefonden til projektet.

Optagelse af realkreditlån udgør i alt 619,5 mio. kr. fordelt på støttede lån på 378,9 mio. kr. og ustøttede lån på 240,6 mio. kr.

Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til 378,9 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti) og en forventet garanti på 100 % på de ustøttede lån svarende til 240,6 mio. kr.

Ny kommunal garanti for helhedsplanen udgør 619,5 mio. kr.

#### Husleje

Huslejen for hele afdelingen er umiddelbart før helhedsplanens gennemførelse gennemsnitligt på 681 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Efter reoveringen stiger gennemsnitshuslejen til 854 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Tablet over gennemsnitshusleje efter reovering

Boligtype reoveret	Areal Før/efter	Husleje før pr. måned	Stigning efter pr. mdr.	Husleje efter pr. måned	Stigning %
--------------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	-------------------------	------------

1- rums renoveret	50,6/50,6 m <sup>2</sup>	3.269 kr.	522 kr.	3.791 kr.	16,0 %
2 -rums renoveret	70,2/70,2 m <sup>2</sup>	4.140kr.	862 kr.	5.002 kr.	20,8 %
2 -rums tilgængelighed	79,6/79,6 m <sup>2</sup>	4.568 kr.	1.346 kr.	5.914 kr.	29,5%
3- rums renoveret	83,9/83,9 m <sup>2</sup>	4.770 kr.	1.077 kr.	5.847 kr.	22,6%
3- rums tilgængelighed	85,7/88,1 m <sup>2</sup>	4.844 kr.	1.630 kr.	6.474 kr.	33,6%
4 -rums renoveret	101/101 m <sup>2</sup>	5.605 kr.	1.298 kr.	6.903 kr.	23,2%
4 -rums tilgængelighed	99,5/99,5 m <sup>2</sup>	5.459 kr.	1.766 kr.	7.225 kr.	32,4%
5- rums renoveret	110,3/110,3 m <sup>2</sup>	5.939kr.	1.539 kr.	7.478 kr.	25,9 %

#### Huslejeksempler. Alle tallene er i 2024-priser.

Som følge af lovbestemt udviklingsplan indeholder helhedsplanen nedrivning af 136 boliger, der forventes et huslejetab på ca. 9 mio. kr. samt et tab på garageleje, erhverv og institution på ca. 1,2 mio. kr.

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

#### Øvrige forhold

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

Helhedsplanen for Lærkeparken startede i 2016, men blev sat i bero grundet vedtagelsen af lovbestemt udviklingsplan om fysisk forandring af almene boligområder.

Den 20. februar 2025 på det ekstraordinære afdelingsmøde, stemte 81 for, 19 imod, 1 stemme ugyldig og 5 stemte ikke. Der er løbende afholdt beboerinformationsdage, hvor alle kunne blive orienteret om helhedsplanen samt uddelt en temaavis. Byggeriet forventes at blive sat i gang medio 2026 og gjort færdigt ultimo 2029.

Der vil i byggeperioden blive behov for genhusning af alle beboere. Behovet for genhusning håndteres af Civica, midlertidig genhusning primært internt i afdelingen og alternativt i nærområdet. Genhusningsperioden forventes mellem 8 og 12 måneder.

#### By- og Kulturførelsernes vurdering

Lovgivningen kræver andelen af almene familieboliger i seks boligafdelingen i Vollsmose nedbragt til maksimalt 40 %. Forvaltningen vurderer derfor, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdeling 315, Lærkeparken.

#### Lovhjemmel

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

## Økonomi

#### Kapitaltilførsel

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

således 0,3 mio. kr.

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

#### **Garanti for realkreditlån**

Helhedsplanen forventes at koste op til 861,6 mio. kr. Heraf 378,9 mio. kr. er direkte støttede arbejder, derudover er der nødvendige ustøttede arbejder på 148,9 mio. kr. som ligeledes støttes af Landsbyggefonden. Derudover er der andre ustøttede arbejder på 333,8 mio. kr. Der fratrækkes 242,2 mio. kr. fra opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden, fællespuljetilskud, finansiering via. reguleringskonto samt kapitaltilførsel.

Optagelse af realkreditlån udgør i alt 619,5 mio. kr. fordelt på støttede lån på 378,9 mio. kr. og ustøttede lån på 240,6 mio. kr.

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

Det er en betingelse for helhedsplanen, at kommunerne stiller garanti for realkreditlånet og bidrager med kapitaltilførsel. Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til maksimalt 378,9 mio. kr. Heraf giver Landsbyggefonden sikkerhed for halvdelen af et eventuelt tab på garantiforpligtigheden (også kaldet regaranti). Garantien på de ustøttede lån forventes at blive 100 % og vil maksimalt udgøre 240,6 mio. kr. Kommunens andel af kapitaltilførslen udgør 0,3 mio. kr.

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

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

Den samlede nye gæld i afdelingen efter renovering vil blive op til 650,1 mio. kr. som udgør ny gæld på 619,5 mio. kr., gammel restgæld på 60,6 mio. kr. fratrukket forventet afdrag frem til renoveringsafslutning på 30,0 mio. kr., svarende til ca. 20.797 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Efter renovering udgør den samlede kommunale garanti for Lærkeparken 619,5 mio. kr. Der er ikke stillet kommunal garanti for restgælden.

Hvis helhedsplanen for Lærkeparken ikke bliver vedtaget, kan udviklingsplanen for Vollsmose ikke gennemføres.

## **Bilag**

315-Lærkeparken\_Udkast til Brev til Odense kommune- godkendelse af nedrivninger.docx

315\_Lærkeparken\_Temaavis.pdf

## **Punkt 3: Lukket: Køb af 3 ejendomme**

13.06.01-G01-1-25

# **Punkt 4: B-sag: Solceller ved Allesø. Igangsætning af lokalplanlægning og indkaldelse af idéer og forslag for ændring af kommuneplanen**

01.02.00-P16-13-24

## **Sagsresumé**

Denne sag handler om igangsætning af en planproces for etablering af et solenergianlæg på 105 ha i området mellem Allesø og Hans Christian Andersen Airport.

Virksomheden Green Solar Energy har efter aftale med tre lokale lodsejer ansøgt Odense Kommune om etablering af et jordbaseret solenergianlæg på et landbrugsareal umiddelbart nord for Allesø. Det tiltænkte anlæg vil have en samlet størrelse på 105 ha, og vil have en ydelse på op til 100 MW. Ansøger ønsker så vidt muligt at kunne indgå aftaler med lokale virksomheder om direkte forsyning af strøm fra anlægget.

By- og Kulturforvaltningens undersøgelser af områdets egnethed og eventuelle hensyn til naboer, landskabs- og naturhensyn samt forvaltningens dialog med projektudvikleren har vist, at området er velegnet til solceller. Det er herunder forvaltningens vurdering, at projektet vil kunne realiseres i fuld overensstemmelse med mål og principper for solenergianlæg, som formuleret i Odense Kommunes sektorplan for vedvarende energi.

Da ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring, foreslår forvaltningen, at der foretages minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og bemærkninger til den forestående planlægning.

Med denne sag skal udvalget godkende, at der indledes en planproces med udarbejdelsen af et kommuneplantillæg, en lokalplan og miljøvurderinger af planerne for projektet. Der vil herunder blive gennemført en dialog med lokalområdet om tilpasninger og udvikling af lokale mérværdier i tilknytning til projektet. Der vil sideløbende med processen blive udarbejdet en fuld miljøkonsekvensrapport for projektet.

## **Effekt**

### **Et sundere Odense**

Anlægget af rekreative stier til Allesøhallen og mindre skovområder i tilknytning til solenergianlægget kan bidrage til at fremme bevægelse og motion i lokalområdet.

### **En storby med blandede og velfungerende bydele**

Det ansøgte projekt omfatter i sig selv en etablering af rekreative stier, skov og samt bedre naturoplevelser. Desuden afsøges mulighederne for lokal forsyning eller medejerskab til anlægget. Endeligt vil en lokal anvendelse af midler fra den lovpligtige Grøn Pulje kunne anvendes til at generere lokale mérværdier, der kan bidrage til at gøre Allesø til et mere attraktivt område for bosætning og erhverv. Mulighederne for sådanne lokale mérværdier afsøges parallelt med planprocessen.

### **En storby i vækst**

Solenergiprojektet vil gennem aftaler om lokal energiforsyning kunne bidrage til øget bosætning og erhverv i Allesø og ved Hans Christian Andersen Airport.

### **En klima- og miljøvenlig storby**

Med en realisering af det ansøgte projekt, og øvrige igangværende projekter, forventes målsætninger i Odense Kommunes sektorplan for vedvarende energi vedrørende etablering af solenergi frem til 2030 at være opfyldte.

Et solcelleanlæg vil understøtte visionen om en klima- og miljøvenlig storby ved at bidrage til grøn energi. Visionen er besluttet i klimahandleplanen "Klimaneutralt Odense 2030".

### **Verdens bedste robotby**

Parallelt med planprocessen undersøges mulighederne for at indgå partnerskaber omkring direkte elforsyning med robotvirksomheder i og omkring Hans Christian Andersen Airport. Direkte forbindelser vil give mulighed for at levere billig strøm, og samtidig øge virksomhedernes forsyningssikkerhed. Sådanne partnerskaber kan fremme attraktiviteten for virksomheders etablering og udvikling i området, og derved bidrage til Odense Kommunes målsætninger om at blive verdens bedste robotby.

## Indstilling

**By- og Kulturförvaltningen** indstiller, at udvalget godkender:

1. Planprocessen for et solenergianlæg ved Allesø igangsættes.
2. Sagen offentliggøres i minimum 14 dage med indkaldelse af idéer og forslag i henhold til bestemmelserne i planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

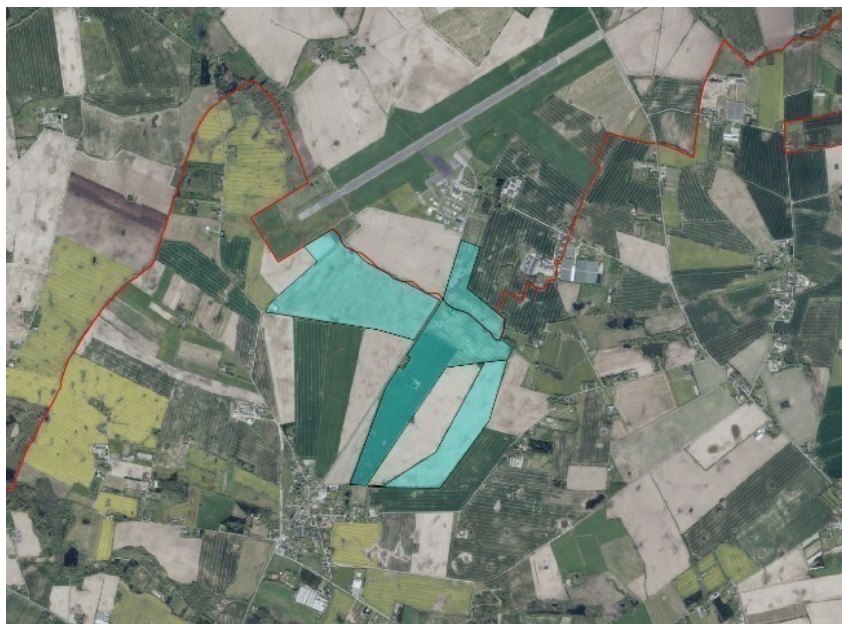
Solenergivirksomheden Green Solar Energy har ansøgt Odense Kommune om etablering af et solenergianlæg på et areal ved Allesø. Anlægget forventes at have en ydelse på 108,6 MW og årligt kunne yde 111,2 MWh svarende til elforbruget i 25.000 husholdninger. Anlægget vil i givet fald blive det største vedvarende energianlæg i Odense Kommune.

Anlægget er ansøgt med henvisning til Odense Kommunes Klimahandleplan 2024 og Sektorplan for vedvarende energi, som indeholder målsætninger for omfanget af udbygningen af vedvarende energi i Odense frem til 2030. Det ansøgte projekt ligger indenfor de principper og målsætninger for udbygningen af vedvarende energi, som er vedtaget i planerne og vil bidrage til planernes realisering.

På baggrund af ansøgningen har forvaltningen været i dialog med ansøger om en præcisering og kvalificering af ansøgningen med henblik på at vurdere projektets egnethed.

### Planområdet

Det ansøgte planområde omfatter i alt ca. 105 ha landbrugsjord i området mellem Allesø og Hans Christian Andersen Airport. Projektområdet strækker sig mod syd indtil cirka 200 m fra de nordligste boliger i Allesø. Mod nord strækker projektområdet sig øst for flyvefeltet på Hans Christian Andersen Airport på begge sider af Beldringevej.



Figur 1: Oversigt over planområdet (med blå). Kommunegrænsen er angivet med rødt.





Figur 3: Eksempel på axial-tracker solpanel med en største højde på 4 m over terræn. Panelet vil i løbet af dagen vippe med solen, så panelet vender til den modsatte side. Fast opstillede solpaneler har omtrent de samme dimensioner, men opstilles i tættere rækker.

Ansøger ønsker at etablere afskærmende beplantningsbælter omkring anlægget, samt at der under solcellerne skal foregå ekstensiv afgræsning. Ny afskærmende beplantning skal indpasses eksisterende strukturer og karakterer og virke afskærmende for de visuelle gener, der kan fremkomme ved etablering af et solcelleanlæg, der som udgangspunkt vil virke som et fremmed element i landskabet. Der tænkes herunder etableret strækninger med en lav bevoksning, som skjuler panelerne, men som samtidig friholder lange udsyn over området.

Som del af ansøgningsmaterialet har ansøger fået udarbejdet en landskabsvurdering samt et forslag til en beplantningsplan for hele projektområdet. Området forudsættes hegnet ind af sikkerhedsmæssige årsager. Ansøger ønsker desuden at skabe en sammenhæng mellem naturområderne i og udenfor området og ved den ændrede anvendelse at øge naturværdien for området.



Figur 4: Indtryk fra planområdets flade landskab med de eksisterende levende hegn.

Som del af ansøgningsmaterialet har ansøger omfattende redegjort for en lang række forhold vedrørende naturhensyn, tekniske forhold, håndtering af vand med videre.

Endeligt ønsker ansøger som del af projektfasen at indgå i tæt dialog med lokalområdet omkring eventuelle tilpasninger af projektet, lokalt medejerskab og lokale initiativer. Denne del af projektet vil til dels ligge udenfor planprocessen og være et anliggende mellem lokalområdet og ansøger.

Solenergianlægget forventes at have en teknisk levetid på cirka 30 år. Anlægget forventes herefter nedtaget, og området vil blive reetableret til landbrugsdrift eller kan omdannes til natur.

Projektet er yderligere beskrevet i det sammenfattende ansøgningsmateriale, som er vedlagt sagsfremstillingen som bilag 1.

### **Nødvendig planlægning**

Planområdet er aktuelt ikke udlagt i kommuneplanen eller omfattet af en lokalplan. Realiseringen af projektet forudsætter i henhold til planloven, VE-loven samt bekendtgørelse vedrørende opstilling af solcelleanlæg i det åbne land, at området i kommuneplanen udlægges til tekniske formål, samt at der udarbejdes en lokalplan for området. Planprocessen vil fastlægge de nærmere vilkår for opstillingen af et anlæg, herunder etablering af omgivende beplantning.

Af tekniske årsager vil en mindre del af det ansøgte anlæg ligge i Nordfyns Kommune. Der er tale om to matrikler, som naturlig hører sammen med det øvrige projektareal. Nordfyns Kommune har i den indledende dialog med Odense Kommune vist sig indforstået med, at dele af planlægningen vil skulle ske i begge kommuner.

Projektets omfang og karakter betyder, at der forventes at skulle ske en miljøvurdering af planerne for området. Miljøvurderingen vil ske med parallelt med planprocessen. Der gennemføres tilsvarende en parallel, frivillig VVM-undersøgelse og udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport for projektet.

### **Forudgående høring og indkaldelse af idéer og forslag**

Projektet vurderes at have et sådant omfang og en sådan karakter, at der med fordel kan gennemføres en forudgående høring og inddragelse af lokalområdet ved at indkalde forslag og idéer til planlægningen. Denne idéfase kan samtidig tjene som indledning til en dialog med lokalområdet om projektets udformning og realisering samt realisering af eventuelle mérværdier. Forvaltningen anbefaler derfor, at der indkaldes til en fire ugers idé- og forslagsfase. Herunder anbefales der afholdt et borgermøde vedrørende projektet i denne fase.

Hovedspørgsmål, der kan indgå i den forudgående høring:

- Hvordan skal solcelleanlægget fremstå?
- Er der særlige visuelle forhold, der skal sikres?
- Er der særlige forhold, der bør undersøges eller indgå i projektet og giver det anledning til en tilpasning af afgrænsningen?
- Skal området indrettes på en særlig måde?
- Hvor kan rekreative stier placeres?
- Hvilke lokale mérværdier kan realiseres i tilknytning til projektet?

### **Lokale mérværdier**

Lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) fastsætter en række ordninger for lokal økonomisk kompensation til naboer til solenergianlæg. Kompensationsordninger gælder imidlertid kun for boliger, der ligger mindre end 200 m fra projektområdet. Der er kun én registreret bolig indenfor 200 m fra projektområdet i det ansøgte projekt. Boligen er ejet af Odense Kommune og er udlejet til en forening. Den er ikke beboet.

Det ansøgte projekt har stor fokus på, at projektet skal bidrage til at generere lokale værdier og give noget tilbage til lokalsamfundet. Projektet er åbent overfor eventuelt medejerskab eller indgåelse af lokale el-forsyningsaftaler. Sådanne initiativer ligger udenfor rammerne af planlægningen og må i henhold til en præcisering af VE-loven ikke lægges til grund for kommunens godkendelse af projektet. Det samme gør sig gældende for frivillige økonomiske kompensationer eller tilskud til lokale formål.

Planlægningen kan imidlertid fastlægge rammerne for lokale fysiske tiltag, der sikrer rekreative værdier for lokale indenfor planområdet. Her omfatter projektet blandt andet etablering af et mindre skovområde i projektområdets sydlige del mod Allesø samt reetablering af stiforløb gennem og omkring projektområdet. Stiforløbene vil blandt andet bringe de tidligere betonrullebaner fra den oprindelige tyske flyveplads frem som et historisk og rekreativt element.

Endelig vil der gennem Grøn Pulje blive mulighed for at skabe lokale mérværdier i nærområdet. Grøn Pulje er fastsat i VE-loven og pålægger i dette projekt udvikler til at indbetale cirka 12 millioner kroner til en pulje, der forvaltes af Odense Kommune. Puljemidlerne kan herefter bevilges til blandt andet lokale formål efter kriterier fastsat af Odense

Kommune. Midlerne kan endvidere anvendes som del af finansiering af tiltag med bidrag fra andre puljer eller ekstern støtte.

## Vurdering

Det er By- og Kulturforvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt betydeligt vil kunne bidrage til en realisering af Odense Kommunes målsætninger for udbygningen af vedvarende energi. Der i den indledende dialog med ansøger ikke identificeret forhold, som i givet fald kan umuliggøre anlæggets opførelse og tilslutning inden 2030. Det ansøgte projekt vurderes at være sundt i den forstand, at det udnytter et egnet areal på en god måde og med respekt for områdets værdier. Herunder kan projektet bidrage til lokalområdets og erhvervslivets positive udvikling. Der er derfor en stor sandsynlighed for, at projektet vil kunne føres ud i livet.

## Lovgrundlag

- Lokalplanen skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 5 samt i henhold til lov om udbygning af vedvarende energi (VE-loven) med gældende bekendtgørelser.
- Kommuneplantillægget skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 4.
- Miljøvurdering skal udarbejdes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at offentliggøre ændring af kommuneplanrammen i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag og igangsætte ny planlægning (forvaltningens indstilling).
- Beslutte at igangsætte ny planlægning uden indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning.
- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning, hvor ved der ikke kan opstilles solceller på arealet.

## Den videre proces

Første trin i plan- og VVM-processen er at høre offentligheden og berørte myndigheder om idéer, bemærkninger eller andet til projektet og den forestående planlægning. I den forbindelse foreslår forvaltningen at afholde et borgermøde.

Plan- og VVM-processen køres parallelt.



## Økonomi

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## Bilag

Ansøgning Solcellepark Allesø

# **Punkt 5: B-sag: Solceller ved Brændekilde. Igangsætning af lokalplanlægning og indkaldelse af idéer og forslag for ændring af kommuneplanen**

01.02.00-P16-3-24

## **Sagsresumé**

Denne sag handler om igangsætning af en planproces for etablering af et solenergianlæg på 55 ha nordvest for Brændekilde.

Forvaltningen vurderer, at placeringen er hensigtsmæssig, da der for arealet ikke er andre væsentlige arealinteresser, der er få nære naboer, og området ligger gunstigt i forhold til forbindelse til elnettet. Herudover bærer landskabet præg af et teknisk landskab i form af eksisterende vindmøller og banestrækningen.

Brændekilde Solcellepark ApS har som udvikler anmodet om at få foretaget en miljøkonsekvensvurdering (VVM) af solcelleprojektet. I en miljøkonsekvensvurdering undersøges de virkninger, projektet kan have på omgivelserne. Hvis der er negative virkninger, skal det undersøges, hvordan disse kan undgås eller reduceres. VVM-sagen behandles på Klima- og Miljøudvalgsmødet parallelt med denne sag den 11. marts.

Desuden skal kommuneplanen ændres, for at der kan laves lokalplan for det tekniske anlæg. Både forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg skal miljøvurderes i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Da ændringen af områdets anvendelse er en væsentlig ændring, foreslår forvaltningen, at der foretages minimum 14 dages forudgående offentlig høring med indkaldelse af idéer, forslag og bemærkninger til den forestående planlægning.

Med denne sag skal udvalget godkende, at planprocessen med tilhørende miljøvurdering af en cirka 55 ha solcellepark nordvest for Brændekilde skal igangsættes.

## **Effekt**

**Et sundere Odense**

Anlægget af rekreative stier gennem og omkring planområdet samt mindre skovområder samt åbne naturområder i tilknytning til solenergianlægget kan bidrage til at fremme bevægelse og motion i lokalområdet.

**En storby med blandede og velfungerende bydele**

Det ansøgte projekt omfatter i sig selv en etablering af rekreative stier, skov og samt bedre naturoplevelser. Endvidere afsøges mulighederne for lokal forsyning eller medejerskab til anlægget. Endeligt vil en lokal anvendelse af midler fra den lovpligtige Grøn Pulje kunne anvendes til at generere lokale mérværdier, der kan bidrage til at gøre Brændekilde til et mere attraktivt område for bosætning og erhverv. Mulighederne for sådanne lokale mérværdier afsøges parallelt med planprocessen.

Et solcelleanlæg vil understøtte visionen om en klima- og miljøvenlig storby ved at bidrage til grøn energi. Visionen er besluttet i klimahandleplanen "Klimaneutralt Odense 2030".

## **Indstilling**

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender:

1. Planprocessen for solcelleanlægget igangsættes.
2. Sagen offentliggøres i minimum 14 dage med indkaldelse af idéer og forslag i henhold til bestemmelserne i planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

# Sagsfremstilling

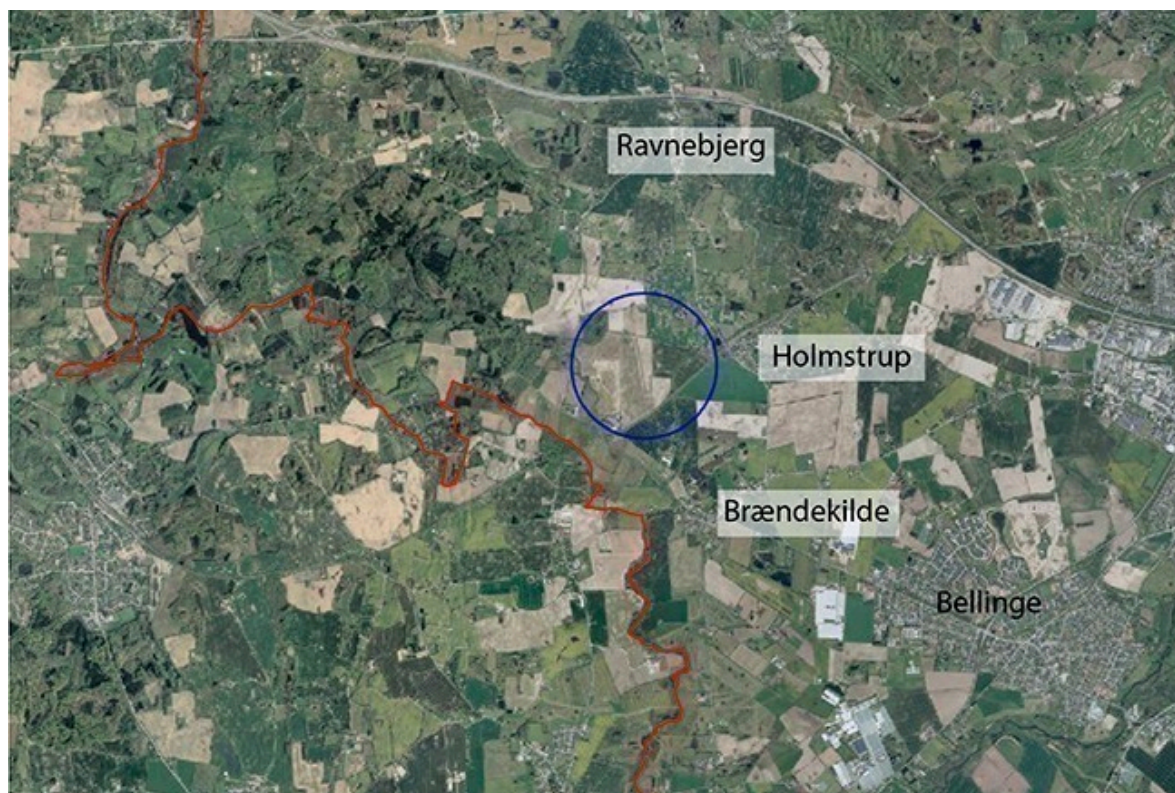
## Baggrund

Brændekilde Solcellepark ApS som udvikler ønsker at etablere et cirka 55 ha stort solcelleanlæg, som skal producere bæredygtig strøm til elnettet. Anlægget forventes at blive på cirka 55 MWp og med en energiproduktion svarende til strømforbruget for cirka 11.500 husstande og reducere udledningen af CO<sub>2</sub> med omkring 7.200 tons. Solcellerne har en forventet levetid på 30 år. Området skal reetableres, når solcelleanlægget nedlægges.

Forvaltningen vurderer, at placeringen er hensigtsmæssig, da der for arealet ikke er andre væsentlige arealinteresser, der er få nære naboer, og området ligger gunstigt i forhold til forbindelse til elnettet. Herudover bærer landskabet præg af et teknisk landskab i form af eksisterende vindmøller og banestrækningen.

## Planområdet

Området, hvor solcellerne ønskes etableret, er i dag i brug til landbrugsdrift og drives intensivt. Nærmeste samlede bebyggelse er landsbyen Holmstrup, der ligger cirka 200 m fra området og landsbyerne Brændekilde og Ravnebjerg, der begge ligger cirka 800 m fra området.



*Planområdets placering og kontekst. Planområdets placering er markeret med blå cirkel (cirklen er ikke udtryk for planområdets præcise afgrænsning).*

Planområdet er i dag dyrket landbrugsjord med en grusvej, der løber nord/syd gennem arealet og giver adgang til de tre vindmøller i området. Området grænser op til vandløb mod øst og vest, som løber i Borreby Møllebæk nordvest for Brændekilde.

Syd for planområdet findes vådområdeprojektet 'Vådområde Brændekilde'. Mod nordvest grænser projektområdet op til et engareal, som indgår i et andet vådområdeprojekt, 'Vådområde Vosemose'.

Planområdet er karakteriseret ved at være let kuperet med en bølgende landskabsform med små bakketoppe og lavninger. Området fremstår herved med forskellige landskabsrum og landskabelige forløb, der også bidrager til, at landskabet opleves som værende forholdsvis afskærmet. Herudover findes der flere læhegn og karakteristiske solitærtræer indenfor området. Landskabet bærer desuden præg af at være et teknisk landskab i form af eksisterende vindmøller og banestrækningen.



Det ansøgte projekt omfatter opstilling af solcellepaneler på jorden til produktion af el-energi, som kan leveres til det offentlige elnet eller gennem direkte forbindelser til større aftagere eller energifællesskaber. De tiltænkte solcellepaneler forventes at blive af axial-trackertypen, hvilket betyder, at solpanelerne opstilles i nord-syd-gående rækker og i dagens løb vipper fra øst til vest med solens retning. Denne form øger panelernes ydelse. Planlægningen vil dog i et vist omfang åbne muligheden for andre typer af paneler. Opstillingen af solenergipanelerne indpasses bedst muligt i forhold til det eksisterende kuperede terræn.

I den vestlige afgrænsning af planområdet løber en udpegning for fremtidig hovedsti i grøn-blå struktur. Udlæg af fremtidig hovedsti vil blive fastlagt i forbindelse med lokalplanprocessen.

Eksisterende beplantning i og omkring området, herunder hegn, solitære træer, remiser og skovstykker, vil blive bevaret og vedligeholdt. Derudover vil der under planlægningen af projektet blive udarbejdet en plan for supplerende beplantning, der omfatter bredde, arter, plejemetoder, overvågning og nyplantning.

Forvaltningen vurderer, at afgrænsningen af byggefeltet for solcellepanelerne skal holdes udenfor og med en respektafstand til udpegningerne, men at afgrænsningen af projektet kan følge og overlape med dele af udpegningerne, såfremt områderne lever op til retningslinjerne for grøn sammenhæng og Grønt Danmarkskort – for eksempel ved skabelse af forskellige naturtyper, der kan bidrage til både naturindhold og den rekreative værdi for området.

### **Nødvendig planlægning**

Planområdet er aktuelt ikke udlagt i kommuneplanen eller omfattet af en lokalplan. Realiseringen af projektet forudsætter i henhold til planloven, VE-loven samt bekendtgørelse vedrørende opstilling af solcelleanlæg i det åbne land, at området i kommuneplanen udlægges til tekniske formål, samt at der udarbejdes en lokalplan for området. Planprocessen vil fastlægge de nærmere vilkår for opstillingen af et anlæg, herunder etablering af omgivende beplantning.

Projektets omfang og karakter betyder, at der forventes at skulle ske en miljøvurdering af planerne for området. Miljøvurderingen vil ske med parallelt med planprocessen.

### **Forudgående høring og indkaldelse af idéer og forslag**

Projektet vurderes at have et sådant omfang og en sådan karakter, at der med fordel kan gennemføres en forudgående høring og inddragelse af lokalområdet ved at indkalde forslag og idéer til planlægningen. Denne idéfase kan samtidig tjene som indledning til en dialog med lokalområdet om projektets udformning og realisering samt realisering af eventuelle mérværdier. Forvaltningen anbefaler derfor, at der indkaldes til en fire ugers idé- og forslagsfase. Herunder anbefales der afholdt et borgermøde vedrørende projektet i denne fase.

Hovedspørgsmål, der kan indgå i den forudgående høring:

- Hvordan skal solcelleanlægget fremstå?
- Er der særlige visuelle forhold, der skal sikres?
- Er der særlige forhold, der bør undersøges eller indgå i projektet og giver det anledning til en tilpasning af afgrænsningen?
- Skal området indrettes på en særlig måde?
- Hvor kan rekreative stier placeres?
- Hvilke lokale mérværdier kan realiseres i tilknytning til projektet?

### **VVM**

Bygherre har anmodet om at udarbejde en frivillig miljøkonsekvensvurdering (VVM). Igangsætning af VVM-processen forventes samtidig besluttet i Klima- og Miljøudvalget den 11. marts.

Vurderingen skal påvise, beskrive og vurdere projektets væsentlige direkte og indirekte virkning på:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Den biologiske mangfoldighed, med særlig vægt på arter og naturtyper der er beskyttede
- Jordarealer, jordbund, vand, luft og klima
- Materielle goder, kulturarv og landskab samt
- Samspillet mellem disse faktorer

Emnerne fastlægges endeligt efter input fra den offentlige høring og høring af de berørte myndigheder.

## Lokale mérværdier og kompensation

Med Grøn Pulje skal opstillere af solcelleanlæg betale 125.000 kr. pr. installeret MW til den kommune, hvor anlægget opstilles. Hvis solcelleanlægget etableres i sin fulde udstrækning, vil det medføre et beløb til Grøn Pulje på cirka 6.875.000 kr. Kommunen administrerer midlerne, og midlerne kan anvendes bredt til kommunale tiltag. Det er hensigten, at midlerne fortrinsvist skal støtte projekter ansøgt af nære naboer til det vedvarende energianlæg samt grønne tiltag i kommunen.

Der er i VE-loven fastsat bestemmelser om erstatning for nærmeste naboer og mulighed for opkøb af boliger i forbindelse med solceller indenfor 200 m. Bygherre har i den forbindelse afholdt lokale møder med borgerne i området. Der er indgået aftaler med de to naboer, der ligger indenfor 200 m af projektet. Alle vil dog i henhold til VE-loven kunne anmode taksationsmyndigheden om vurdering af kompensation for værditab på fast ejendom.

## By- og Kulturforvaltningens vurdering

Der er tale om et mellemstort område til solceller, der vil have en landskabelig påvirkning uanset placeringen. Byrådet har vedtaget klimahandleplanen – Klimaneutralt Odense 2030, som sætter et mål om flere solceller, hvilket dette projekt vil understøtte.

Forvaltningen vurderer, at der er tale om et område, der er egnet til solceller, da der er få nære naboer, og området ligger gunstigt i forhold til forbindelse til elnettet. Herudover bærer landskabet præg af et teknisk landskab i form af eksisterende vindmøller og banestrækningen.

Da der ligger en række landskabelige udpegninger i og udenfor området, skal der sikres hensyn til disse. Herudover skal principper og retningslinjer i 'Helhedsplan for det højfynske landskab' og 'Sektorplan for vedvarende energi' konkretiseres i forbindelse med planlægningen.

Grundet det småbakkede landskab og opdelingen i mindre til mellemstore landskabsrum er der potentiale for, at solcelleparken kan blive integreret i de eksisterende landsskabsstrukturer og hermed skærmet fra omgivelserne.

I den kommende planproces vil der være et fokus på, at anlægget skal indpasses i det eksisterende landskab og dets landskabselementer og -strukturer, og at omgivelsernes indsyn til anlægget skal minimeres. Herudover vil der være fokus på, at få området og dets kvaliteter aktiveret til gavn for lokalmiljø og naturen.

## Lovgrundlag

- Lokalplanen skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 5.
- Kommuneplantillægget skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 4.
- Miljøvurdering skal udarbejdes i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at offentliggøre ændring af kommuneplanrammen i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag og igangsætte ny planlægning (forvaltningens indstilling).
- Beslutte at igangsætte ny planlægning uden indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning.
- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning, hvorved der ikke kan opstilles solceller på arealet.

## Den videre proces

Første trin i plan- og VVM-processen er at høre offentligheden og berørte myndigheder om idéer, bemærkninger eller andet til projektet og den forestående planlægning. I den forbindelse foreslår forvaltningen at afholde et borgermøde.

Plan- og VVM-processen køres parallelt.



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## **Punkt 6: B-sag: Igangsætning af planlægning for el-ladestanderstation og restaurant ved Blommenslyst**

01.02.00-P16-1-25

### **Sagsresumé**

Denne sag omhandler etablering af el-ladestanderstation og restaurant ved Blommenslyst.

By- og Kulturudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal igangsættes planlægning for en el-ladestanderstation og restaurant ved motorvejsafkørsel 53.

En udvikler har rettet henvendelse til Odense Kommune med ønske om etablering af en el-ladestanderstation med restaurant i umiddelbar nærhed til motorvej E20.

Projektforslaget lægger vægt på, at beplantning, landskabet og eventuelt etablering af vinterhave skal give områdets brugere en oplevelse af at lade op i naturen i dobbelt betydning.

Området er beliggende i landzone og vil med planlægningen forblive i landzone.

En realisering af projektet, forudsætter udarbejdelsen af, en lokalplan og et kommuneplantillæg.

### **Effekt**

**En klima- og miljøvenlig storby**

Ved etableringen af el-ladestanderstationen understøttes den grønne omstilling og dermed Odenses mål for en klima- og miljøvenlig storby.

### **Indstilling**

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender igangsætning af udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for el-ladestanderstation ved Blommenslyst.

### **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

### **Sagsfremstilling**

En privat aktør ønsker at etablere en el-ladestanderstation og restaurant i kort afstand til motorvejen E20 og tæt ved indfaldsvejen Middelfartvej.

Planområdets afgrænsning markeret med rødt kan ses nedenfor.



Figur 1: Oversigt over projektområdet.

### Baggrund

Odense Kommune har fra en ejendomsvirksomhed modtaget ansøgning om etablering af en station til el-ladestanderer inklusive en restaurant på Middelfartvej ved motorvejsafkørsel Odense V. Stationen vil omfatte op til 24 udtag til opladning af personbiler og varevogne foruden mulighed for en restaurant og tilsvarende faciliteter til stationens brugere.

I Odense Kommune er antallet af elbiler vokset betydeligt indenfor de senere år, og det forventes også fremover, at der vil ske en kraftig vækst. Det samme gør sig gældende for antallet af elbiler, der passerer gennem Odense Kommune ad motorvej E20, hvor Odense for mange bilister ligger på halvvejen. Behovet for strategisk og centralt placerede el-ladestanderer er derfor en omstændighed, som Odense Kommune må forholde sig til.

Odense Kommune ser i den relation, at det foreslåede areal med placering ud til indfaldsvejen Middelfartvej og tæt på til- og afkørsler til E20 er en god placering for en el-ladestanderstation med tilhørende servicefaciliteter.

### Området

Projektområdet omfatter i alt 24.383 m<sup>2</sup> og er beliggende vest for Odense by tæt ved Odense kommunegrænse. Området er afgrænset af Middelfartvej mod syd. Mod nord ligger motorvej E20. Vest for planområdet i en afstand af 200 meter ligger en holde- og hvileplads for lastbilchauffører og bilister, som dog har begrænsede faciliteter til opladning af elbiler. Motorvej E20 og afkørsel 53 Odense V, Blommenslyst er beliggende umiddelbart op til planområdet.

Projektområdet drives i dag til dels som landbrug og omfatter samtidig en ubeboet gård samt en selvstændig bolig. Der er i området spredt bevoksning og et gennemgående levende hegn mod Middelfartvej. Området er klart synligt fra E20 Fynske Motorvej, som vist på figur 2.



Figur 2: Projektområdet set fra motorvejen mod øst.

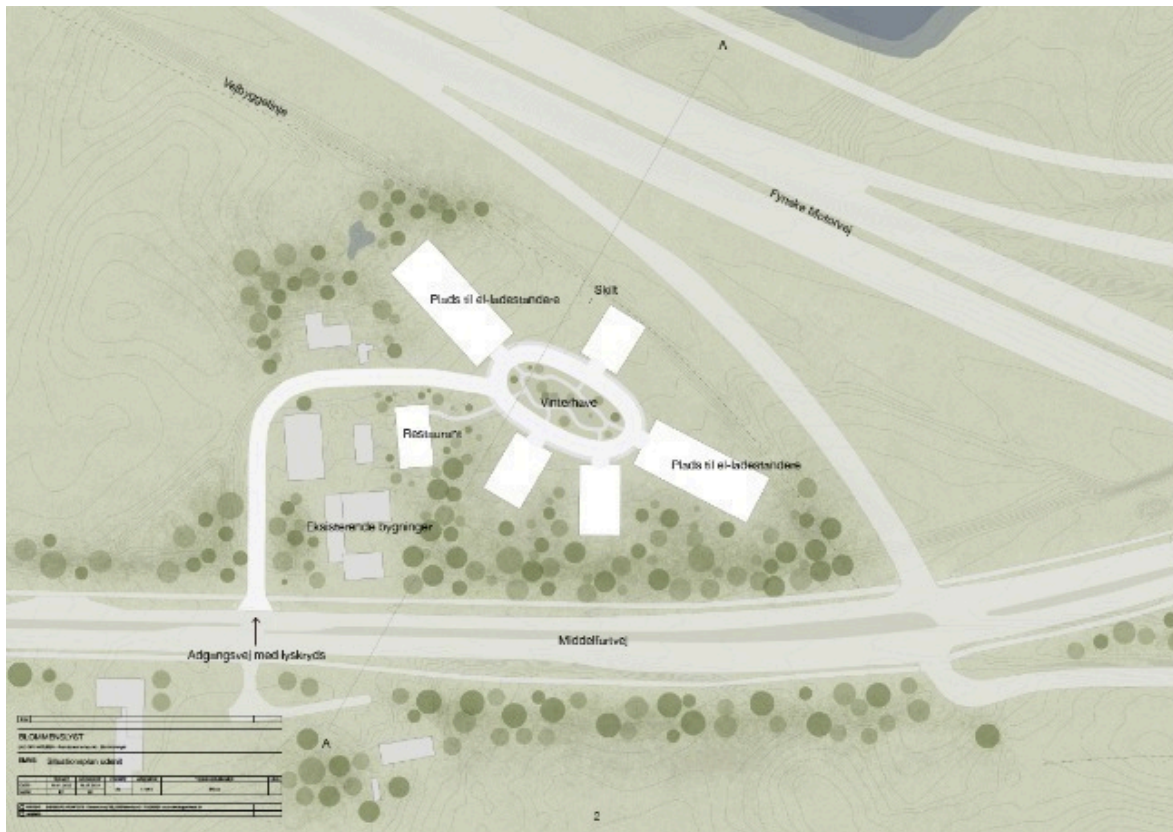
Der knytter sig ingen registrerede naturværdier til området. Der er en fredskov mod syd og mod nord på den anden side af Middelfartvej. Dele af projektområdet er derfor omfattet af skovbyggelinje fra et mindre skovområde nord for motorvejen, og projektet vil forudsætte en reduktion af eller en dispensation fra skovbyggelinjen. Skovrejsning i øvrigt er, jævnfør kommuneplanen, uønsket i området. Tilsvarende ligger den vestlige del af området indenfor et område med geologisk bevaringsværdi, som knytter sig til områdets dødislandskab.

Den vestlige del af projektområdet rummer det eksisterende byggeri, som med projektet ønskes omdannet til kundefaciliteter. Denne del af området samt området vest for ligger indenfor kommuneplanens udpegning af grønne sammenhænge. Denne udpegning udelukker etablering af byggeri og denne type af anlæg. Forvaltningen vurderer dog, at det ansøgte byggeri kan etableres til erstatning for de eksisterende bygninger indenfor rammerne af denne udpegning og uden at reducere værdien af den grønne sammenhæng.

### **Projektet**

Det ansøgte projekt tager udgangspunkt i en ny kundeoplevelse for ejere af elbiler, der har brug for en opladning undervejs. Under overskriften "Lad op i naturen" omfatter projektet etablering af traditionelle el-ladestander i grønne omgivelser, der skal give brugerne en særlig oplevelse og muligheder for rekreative aktiviteter, mens bilen lader op. Derfor lægger projektet vægt på grønne omgivelser og belægning, et netværk af stiforbindelser i området, legeplads samt etablering af en vinterhave i midten af anlægget. Gennem disse tiltag er det projektets princip at gøre opholdet til en egentlig værdi for brugerne og ikke bare ventetid.

I tilknytning til el-ladeanlægget omfatter projektet etablering af op til 400 m<sup>2</sup> restaurant samt toiletfaciliteter. Disse faciliteter tænkes etableret til erstatning for dele af det eksisterende byggeri på stedet.



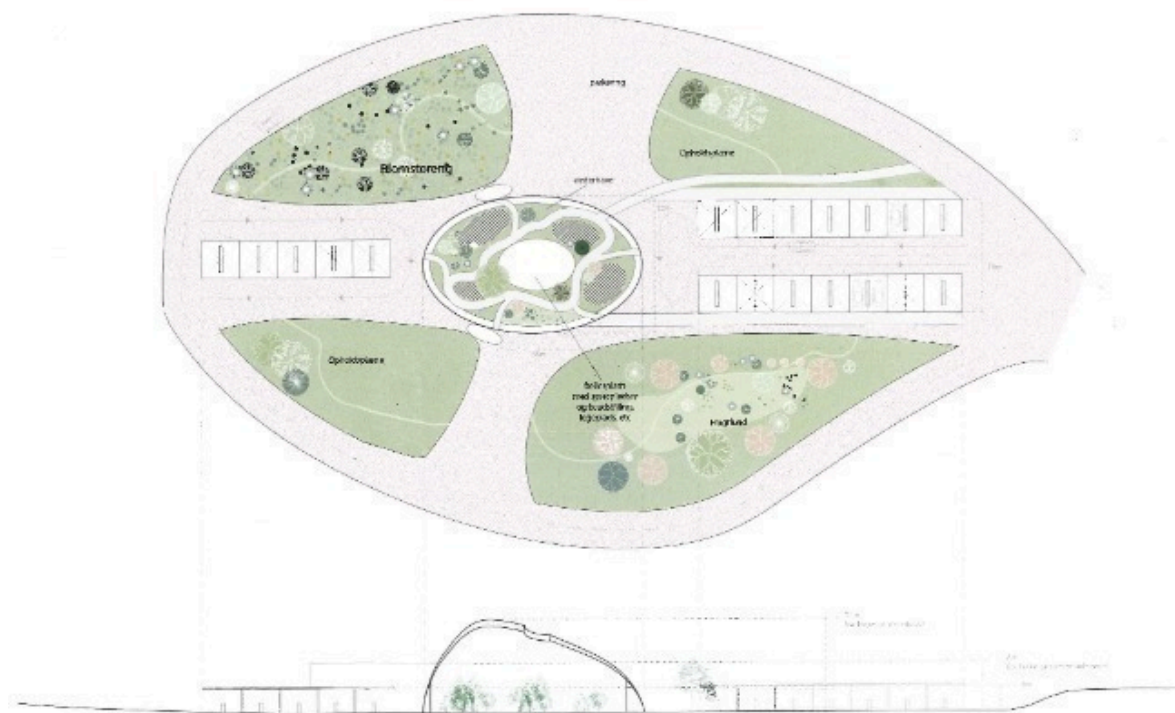
Figur 3: Principskitse over el-ladestanderområdet med tilknyttede servicefaciliteter.

De tekniske dele af el-ladeanlægget og indretning af restaurant tænkes etableret af eksterne operatører, og ansøger er i dialog med eksisterende elforsyningsoperatører om projektet. Der er endnu ikke indgået aftaler om etablering og drift.

Odense Kommune har gennem længere tid været i dialog med ansøger om projektet. Ansøger har i denne sammenhæng fået udarbejdet omfattende skitseforslag - herunder er ansøger blevet oplyst om, at der aktuelt ikke kan planlægges for en etablering af det oprindeligt ansøgte - og meget større - anlæg. Det er en del af det oprindelige ansøgte projekt, at der på længere sigt skulle kunne etableres op til tre el-ladeområder samt en større park på arealerne vest for det aktuelle projektområde.

Idet den vestlige del af dette område er omfattet af kommuneplanens grønne sammenhænge, vil en realisering af denne del af projektet først være mulig, hvis udpegningen af de grønne sammenhænge på et tidspunkt revideres i kommuneplanen, hvilket er en del af forslag til Kommuneplan 2024-2036. Udvikleren har herefter indgivet ansøgning om planlægning for en del af området, som forelagt i det aktuelle projekt. Det er dog fortsat ansøgers ønske på længere sigt at kunne realisere det fulde projekt.





Figur 5: Eksempel på, hvordan ladestanderanlægget principielt kan komme til at se ud.

Området vil med planlægningen forblive i landzone.

Lokalplanen vil endeligt fastlægge de trafikale forhold omkring adgang til anlægget, herunder en afstemning i forhold til statslige interesser gennem en tæt dialog med udvikler og Vejdirektoratet, idet anlægget vil være placeret i umiddelbar nærhed af motorvejen og afkørslen Odense V.

Planlægningen forventes at skulle gennemgå en miljøvurdering med fokus på projektets landskabelige indpasning og ikke mindst på de trafikale forhold. Der vil derfor i tilknytning til planforslagene blive udarbejdet en miljørapport vedrørende planerne.

#### By- og Kulturforvaltningens vurdering

Det er By- og Kulturforvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt imødekommer et behov og kan bidrage til at markere Odense som en grøn, klima- og miljøvenlig storby. Projektområdets placering er fordelagtig, og det forventes, at anlægget kan indpasses som en fin markør i landskabet med respekt for områdets landskabelige værdier. Projektet understøtter ikke mindst klimahandleplanens målsætninger for en udbygning af ladestrukturen i og omkring byen.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler på dette grundlag, at dialogen med udvikler og berørte myndigheder om projektets udformning og tilpasning fortsættes, og at der udarbejdes et forslag til et plangrundlag for det ansøgte projekt.

Da arealet er beliggende i et område med ganske få naboer og op ad motorvejen, vurderer forvaltningen, at igangsætning af planlægning for el-ladestanderstation med restaurant på dette sted umiddelbart bør igangsættes uden en forudgående offentlig indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning.

#### Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Beslutte at igangsætte ny planlægning uden indkaldelse af idéer og forslag til den forestående planlægning (forvaltningens indstilling).
- Beslutte at offentliggøre ændring af kommuneplanrammen i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag og igangsætte ny planlægning.
- Beslutte ikke at igangsætte ny planlægning, hvor ved der ikke kan etableres en el-ladestanderstation med tilhørende servicefaciliteter på arealet.

#### Den videre proces



## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

# Punkt 7: B-sag: Udviklingsplan Solbakken, nedrivning af utidssvarende ældreboliger

03.02.00-P20-5-20

## Sagsresumé

Denne sag handler om boligområdet Solbakken, der den 1. december 2020 kom på listen over omdannelsesområder (tidligere kaldet ghettoområder).

Byrådet godkendte den 16. juni 2021 den lovbestemte udviklingsplan for området, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40%.

Sagen handler om nedrivning af de 34 ældreboliger i afdeling 319 Hesselhaven beliggende Døckerslundsvej 185-253, 5000 Odense C. Tiltaget er et af redskaberne i udviklingsplanen for at opnå målet med færre almene boliger.

Nedrivning af en almen boligorganisations boliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette skyldes, at afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde. Grundarealet vil efterfølgende blive solgt fra i form af privat matrikel. Herefter vil der ske, byggemodning og salg af areal til opførelse af nye private boliger og erhverv.

Denne sag behandles også på Ældre- og Handicapudvalgets møde den 11. marts 2025.

## Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** og **Ældre- og Handicapforvaltningen** indstiller til respektive udvalg, at udvalgene godkender:

1. Nedlæggelse og nedrivning af 34 almene ældreboliger, afdeling 319 Hesselhaven.
2. Erstatning til 34 nye almene ældreboliger i Velfærdens Fundament med kommunal anvisningsret.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod indstillingen med følgende begrundelse:

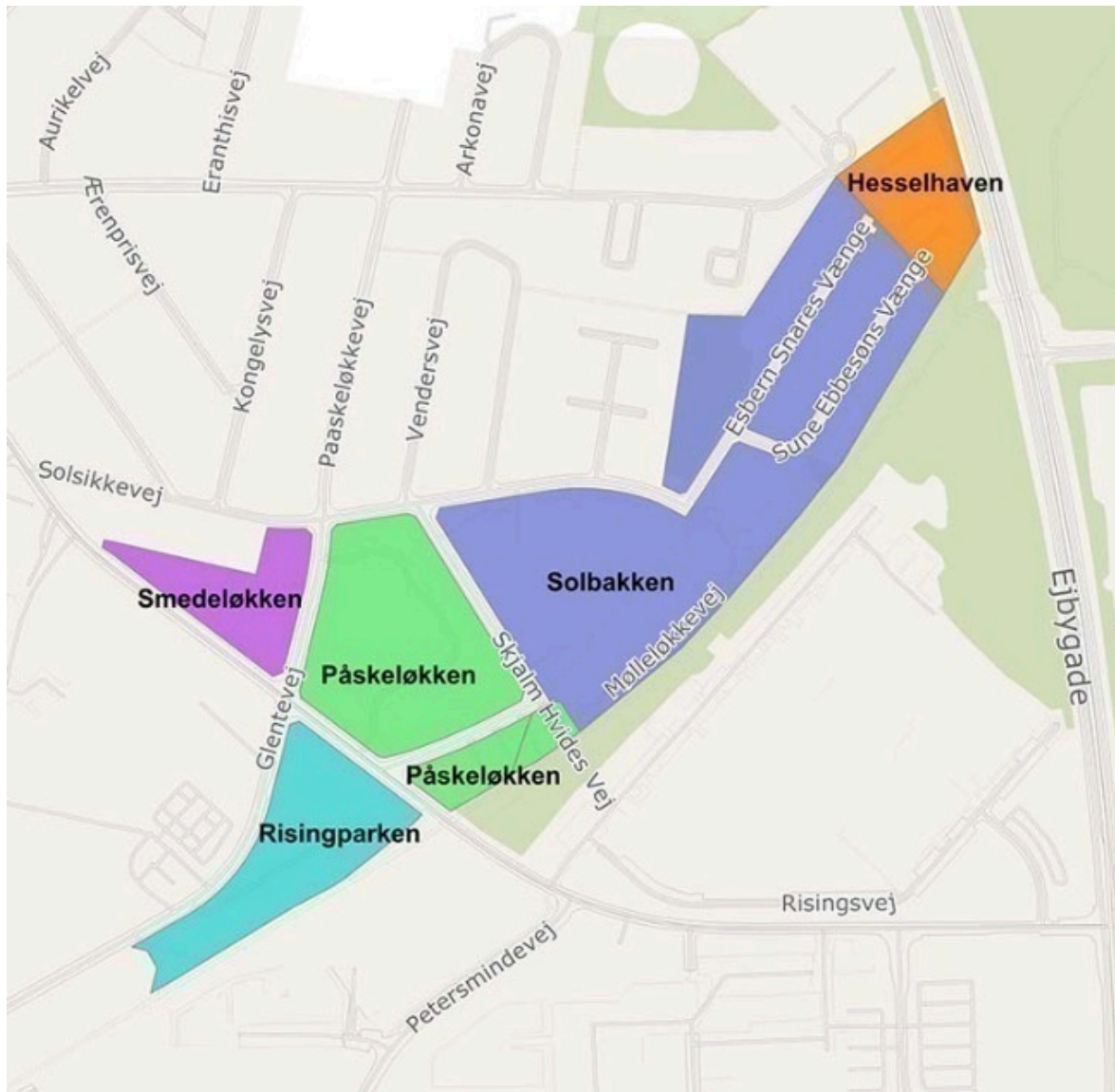
Diskriminerende lovgivning er en forudsætning for udviklingsplanen, og diskrimination er skammeligt.

## Sagsfremstilling

Den 1. december 2020 kom boligområdet Solbakken på listen over omdannelsesområder (tidligere kaldet ghettoområder), som forpligter nedbringelse af almene familieboliger til 40%.

Byrådet godkendte den 16. juni 2021 den lovbestemte udviklingsplan, der skal nedbringe andelen af almene familieboliger til 40%. Planen baserer sig på ommærkning til ungdoms- eller ældreboliger og nedrivning af Hesselhaven.

Denne sag handler om nedrivning af de 34 ældreboliger i afdeling 319 Hesselhaven beliggende Døckerslundsvej 185-253, 5000 Odense C, som fremstår nedslidte og utidssvarende. Nedrivning er et af redskaberne i udviklingsplanen for at nedbringe antallet af almene boliger mod opførelse af nye private boliger eller erhverv.



Solbakken er et boligområde med 644 boliger og cirka 1300 beboere. Området består af boligafdelingerne Påskeløkken, Solbakken og Hesselhaven (Civica), Risingparken (FAB), Smedeløkken (OBO). Solbakken ligger i bydelen Rising, som ligger to kilometer fra Odense bymidte. Rising er en bydel med blandede boligformer fra 1950'erne og 60'erne.

#### **Nedlæggelse og nedrivning af almene ældreboliger**

Den 16. juni 2021 godkendte byrådet den lovbestede udviklingsplan for Solbakken mv., herunder at Hesselhavens matrikel inddrages med sigte på nedrivning og udvikling af en privat investor. Nedrivningen forudsættes tildeling af kommunalt grundkapitaltilskud til opførelse af 34 nye almene boliger i Odense.

På baggrund af ældreboligernes størrelse og indretning har By- og Kulturforvaltningen i samråd med Civica, som ejer Hesselhaven, vurderet, at en omdannelse ikke er muligt. Dette skyldes, at adgangsforhold og indretning ikke lever op til nutidens krav til en tidssvarende ældrebolig.

Nedrivning af en almen boligorganisations boliger skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette skyldes, at afhændelse er af væsentlig betydning for udvikling af et byområde. Grundarealet vil efterfølgende blive solgt fra i form af privat matrikel. Herefter vil der ske, byggemodning og salg af areal til opførelse af nye private boliger og erhverv.

Afdelingens lån er udløbet. Der udestår, en restgæld på ca. 1,6 mio. kr. i form af forbedringslån og indskudsbetaling fra eksisterende lejere. Omkostningerne til nedrivning af de eksisterende boliger afholdes af Civica.

#### **Dialog med beboerne om genhusning**

Boligerne er alle anvist af Ældre- og Handicapforvaltningen. Der vil derfor være tæt dialog med beboerne om genhusning, hvor der tages størst muligt hensyn til deres ønsker og behov. Den forventede opstart for nedrivning af

Hesselhaven er april 2026. Inden dette tidspunkt, har alle beboerne fået tildelt en ny tilsvarende bolig.

Forvaltningen gør opmærksom på, at udfasning af de eksisterende ældreboliger kan medføre en øget risiko for tomgangsleje i en kortere periode. Dette skyldes, at det kan være vanskeligt at udleje boliger, hvor kommunen har opsagt lejemålet. Aktuelt er 12 af boligerne ikke lejet ud.

#### **Erstatning for nedrivning af ældreboliger**

Forvaltningen forventer, at nedrivningen af de eksisterende 34 ældreboliger vil svare nogenlunde til etablering af de nye ældreboliger i Velfærdens Fundament, og at der dermed ikke vil ske en udvidelse af kapaciteten.

Nedrivningen forudsætter tildeling af kommunalt grundkapitaltilskud af Hesselhaven, til 34 nye ældreboliger, i tilknytning til de 2 kommunale plejehjem der skal opføres i Velfærdens Fundament.

Ældreboligerne tænkes opført som en selvstændig almen boligafdeling.

Ældre- og Handicapudvalget får anvisningsret til boligerne med deraf følgende garantiforpligtigelse for evt. udgifter til tomgangsleje.

Ældre- og Handicapudvalget gav på udvalgsrådet den 2. maj 2023 en tilbagemelding til forligskredsen under Velfærdens Fundament, som handlede om, at udvalget ønsker, ”at der etableres almene ældre- og handicapvenlige boliger i tilknytning til kommunale plejehjem, for at skabe synergi for borgerne”.

#### **Økonomi**

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, da der alene er tale om en reservation af grundkapital.

# Punkt 8: B-sag: Odense Renovation A/S - godkendelse af fremlejeaftale på Odense Nord Miljøcenter

24.00.00-G01-103-24

## Sagsresumé

Odense Renovation A/S har i mange år drevet deponiet på Odense Nord Miljøcenter (ONM) for Odense Kommune, som ejer arealerne. Dele af disse arealer forventer Odense Renovation ikke selv at gøre brug af i en længere periode, og Økonomiudvalget og By- og Kulturudvalget har i november 2021 godkendt en 28-årig fremlejeaftale mellem Odense Renovation og Gemidan A/S for et areal til et pulpanlæg til organisk dagrenovation samt organisk affald fra virksomheder.

Både Odense Renovation og Gemidan har ønske om en arealmæssig udvidelse af fremlejeaftalen med henblik på, at Gemidan kan anvende pulpen fra madaffaldet til protein larveproduktion. Lejeperioden for tillægsarealet vil følge den oprindelige fremlejekontrakts løbetid og øvrige vilkår, idet der dog vil blive foretaget justering og præcisering af enkelte elementer i aftalegrundlaget mellem parterne.

Økonomiudvalget har tidligere besluttet, at Odense Renovations fremlejeaftaler på arealer på ONM med en varighed ud over 7 år skal forelægges til politisk godkendelse. Sagen fremlægges på den baggrund til behandling i Økonomiudvalget den 5. marts 2025, i Klima- og Miljøudvalget den 11. marts 2025 og By- og Kulturudvalget den 12. marts 2025.

Økonomiudvalget varetager kommunens ejerinteresser i forhold til kommunal selskabsdeltagelse. By- og Kulturudvalget har ansvar for forvaltning af ejerskab samt administration og drift af arealer til senere byudviklingsformål. Klima- og Miljøudvalget har ansvar for kommunens myndighedsmæssige forpligtelser på affaldsområdet, herunder for at sikre, at Odense Kommune har tilstrækkelig kapacitet og plads til deponier.

## Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

## Indstilling

**Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Klima- og Miljøforvaltningen** indstiller til respektive udvalg, at Odense Renovations fremlejeaftale med Gemidan om areal på Odense Nord Miljøcenter udvides med 3.100 m<sup>2</sup> til i alt 16.000 m<sup>2</sup> på vilkår og til anvendelse, som fremgår af sagsfremstillingen.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

## Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har på mødet den 27. januar 2021 godkendt, at Odense Renovation - såfremt bestemte betingelser er opfyldt - gives mulighed for at fremleje arealer og faciliteter på Odense Nord Miljøcenter (ONM) på markedsvilkår. Borgmesterforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen blev på mødet bemyndiget til i fællesskab at godkende eventuelle konkrete fremlejeaftaler på op til 7 år under forudsætning af, at den langsigtede byudvikling også skal indgå i forvaltningernes vurdering af eventuelle fremlejeaftaler og deres varighed.

Den nuværende fremlejeaftale mellem Odense Renovation og Gemidan omfatter 12.900 m<sup>2</sup>, hvor Gemidan har opført og driver et pulpanlæg til organisk dagrenovation samt organisk affald fra virksomheder. Gemidan er et velkonsolideret firma med hovedsæde i Nørresundby, som blandt andet ejer og driver flere pulpanlæg rundt omkring i Danmark. Gemidans nuværende investeringer på arealet omfatter bygninger, tankanlæg, infrastruktur og pulpanlæg.

Både Odense Renovation og Gemidan har ønske om en arealmæssig udvidelse af fremlejeaftalen med henblik på, at Gemidan kan anvende pulpen fra madaffaldet til protein larveproduktion. Derudover har Odense Renovation ønske om justering og præcisering af enkelte elementer i selskabets fremlejekontrakt med Gemidan samt i Odense Renovations lejekontrakt med Odense Kommune. Disse justeringer vil blive håndteret administrativt inden for den bemyndigelse, som Økonomiudvalget har givet forvaltningerne i mødet den 27. januar 2021.

Gemidan ønsker konkret at indgå tillæg til den nuværende fremlejeaftale om leje af yderligere 3.100 m<sup>2</sup> i forlængelse af det nuværende areal til forbehandlingsanlægget med henblik på opførelse af bygning med tilhørende inventar mv. til den nye aktivitet. Gemidans planlagte investeringer på tillægsarealet er budgetteret til at udgøre op mod 48 mio. kr. Det samlede areal omfattet af fremlejeaftalen vil herefter udgøre ca. 16.000 m<sup>2</sup>.

#### **Myndighedsmæssige forhold**

By- og Kulturudvalget har den 4. juni 2019 endelig vedtaget "Lokalplan 11-884 for Odense Nord Miljøcenter, forsyningsanlæg med/og deponi". Dermed er der givet planmæssigt grundlag for de eksisterende aktiviteter med forbehandlingsanlægget, hvor det af lokalplanens anvendelsesbestemmelse 3.4 fremgår, at: "Delområde 3 forbeholdes anvendt til forbehandling af organisk dagrenovation og deponi".

Odense Kommune har tidligere meddelt miljøgodkendelse til forbehandlingsanlægget. Den myndighedsmæssige behandling af miljøgodkendelsen til proteinproduktion vil blive foretaget af Klima- og Miljøforvaltningen på baggrund af konkret henvendelse fra Gemidan. Klima- og Miljøforvaltningen har bemyndigelsen til at meddele miljøgodkendelser, og dette vil således blive håndteret i et separat spor uafhængigt af nærværende sag.

Klima- og Miljøforvaltningen har ingen bemærkninger til den ønskede udvidelse af fremlejeaftalen grundet arealets beskedne størrelse, som vurderes uden betydning for deponiets fremtidige kapacitet. Klima- og Miljøforvaltningen har hermed ikke forholdt sig til forventet ansøgning om miljøgodkendelse.

#### **Planlægningsmæssige forhold**

Det indgår i Økonomiudvalgets oprindelige beslutning den 27. januar 2021 om vilkår for eventuel fremleje på ONM, at den langsigtede byudvikling i Odense skal indgå i forvaltningernes vurdering af fremlejeaftaler og deres varighed. Odense Renovation forventer, at med de nuværende affaldsmængder vil lossepladsen på Odense Nord Miljøcenter kunne modtage affald i over 100 år.

I henhold til miljøbeskyttelsesloven skal anlæg til deponi være ejet af offentlige myndigheder. Som følge heraf er det Odense Kommune, der ejer arealerne, hvorpå Odense Nord Miljøcenter er beliggende. I forbindelse med stiftelsen af Odense Renovation A/S i 1994 er der således indgået en lejeaftale mellem Odense Kommune og Odense Renovation.

Odense Kommune har på nuværende tidspunkt ikke konkrete planer om byudvikling på det pågældende areal inden for fremlejeaftalens ordinære udløb i 2049. Da det er svært at spå om byudviklingen i Odense Kommune i et 25-30-årigt perspektiv, var det en forudsætning for den politiske godkendelse (Økonomiudvalget den 3. november 2021 og By- og Kulturudvalget den 23. november 2021) af en 28-årig fremlejeaftale, at Odense Kommune skulle sikres mulighed for at opsigte fremlejeforholdet fx i tilfælde af, at Odense Kommune selv ønsker at benytte arealet til byudvikling. Tillægsarealet på 3.100 m<sup>2</sup> vil derfor også blive omfattet af samme betingelse som det nuværende fremlejede areal.

Såfremt Odense Kommune opsigter fremlejearealet i løbet af den 28-årige periode, vil kommunen betale en kompensation til Odense Renovation for restværdien af fremlejetagers investeringer på fremlejearealet. Kompensationen fastsættes til fremlejetagers dokumenterede investerede kapital lineært afskrevet over kontraktperioden på 28 år. Kompensationen kan ikke overstige det beløb, som fremlejetager vil kunne kræve af Odense Renovation. Odense Renovation indestår for reetablering og tilbagelevering af de fremlejede arealer til Odense Kommune.

#### **Fordele for Odense Renovation**

Odense Renovation anbefaler udvidelsen af fremlejekontrakten, idet Gemidans nuværende og fremtidige aktiviteter på ONM er af stor betydning for Odense Renovation, da der er synergieffekter mellem Gemidans aktiviteter og Odense Renovations nuværende samt planlagte initiativer på ONM.

Odense Renovation oplyser, at anvendelse af restmateriale fra pulpanlægget til larveprotein udgør en spændende og klimavenlig fremtidig proteinkilde, der umiddelbart passer godt til Odense Renovations aktiviteter på ONM om at være et miljøcenter, hvor ressourcer udnyttes fordelagtigt for klima og miljø.

Odense Renovation oplyser endvidere, at den arealmæssige udvidelse ikke giver driftsmæssige problemer for Odense Renovation, da arealet er beliggende i et område, hvor reetableringsplanen kun foreskriver mindre justeringer, når lossepladsen skal lukkes. Med de nuværende affaldsmængder vil lossepladsen kunne modtage affald i over 100 år.

Efter Odense Renovations opfattelse vil arealudvidelsen heller ikke give problemer for kommunens langsigtede byudviklingsplaner, da der ud over de førnævnte 100 års deponeringskapacitet - i 30-50 år efter, at lossepladsen er lukket -

skal foretages miljøforanstaltninger, herunder opsamling og rensning af perkolat samt indvinding og udnyttelse af lossepladsgas.

Odense Renovation vil skulle opkræve markedsprisen ved udlejning af arealet. Lejeindtægten tilfalder således Odense Renovation, og vil blive indregnet i taksterne.

## **Økonomi**

Såfremt Odense Kommune fremtidigt ønsker at opsigte fremlejearealet i tilfælde af ønske om byudvikling, vil der blive fremlagt en ny sag herom til politisk beslutning, herunder med de afledte økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Denne sag har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

# Punkt 9: B-sag: Affaldshåndtering - omprioritering til håndtering af merudgift på rengøringsområdet

07.00.00-G01-5-22

## Sagsresumé

Denne sag handler om håndtering af ekstra udgifter opstået i forbindelse med krav om affaldssortering i flere fraktioner i kommunale bygninger, gældende fra 2023, som blev behandlet i byrådet den 31. august 2022.

I byrådssagen blev der omprioriteret 0,5 mio. kr. fra rengøringsbudgettet til at dække stigende renovationstakster, da der var en forventning om, at der kunne spares timer på rengøringsområdet ved at medarbejdere og brugere skulle bidrage på lige fod med rengøringsassistenterne til at tømme de nye affaldsfraktioner.

Det har imidlertid vist sig, at det grundet de gældende overenskomster ikke er muligt at pålægge kommunalt ansatte og brugere af de kommunale bygninger at tømme affald.

Det er dermed rengøringsassistenter og teknisk servicepersonale, der har den udvidede opgave med at tømme affald i de kommunale bygninger.

Dette medfører en direkte merudgift på rengøringsområdet på ca. 1,0 mio. kr. pr. år samt indirekte udgifter på 1,1 mio. kr. pr. år for Teknisk Service. Udgiften i Teknisk Service er indirekte, da der er et tidsmæssigt sammenfald med bortfald af en anden lovpligtig opgave jf. sagsfremstillingen.

Der indstilles til en ny omprioritering til håndtering af den faktiske merudgift til affaldshåndtering på 1 mio. kr. Omprioriteringen kommer fra tre driftsbudgetter, som suppleres af midler frigivet ved en tidligere effektivisering.

## Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender:

1. Omprioritering af 0,3 mio. kr. fra det kommunale driftsbudget for renovationstakster til budgettet for rengøring i kommunale bygninger i 2025 og årene frem.
2. Reducering af budget til eksterne vikarer indenfor rengøringsområdet svarende til 0,3 mio. kr. i 2025 og årene frem.
3. Omprioritering af 0,3 mio. kr. fra budgettet til Teknisk Service afsat til vedligeholdelsesopgaver på kommunens bygninger og terræn til budgettet for rengøring i kommunale bygninger i 2025 og årene frem.
4. Anvendelse af 0,2 mio. kr. frigivet ved intern omorganisering i Rengøring til affaldshåndtering i 2025 og årene frem.
5. Bortfald af opgave med øget egenkontrol af håndslukningsudstyr finansierer udgiften til håndtering af de ekstra affaldsfraktioner internt i Teknisk Service.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

## Sagsfremstilling

Sagen fremstilles i tre afsnit.

Først gives et kort opids af beslutningsgrundlaget for forvaltningernes plan fra 2022 for affaldssortering i kommunale ejendomme, herunder også de elementer i planen, der har vist sig ikke at kunne realiseres.

Herefter beskrives merudgifterne til håndtering af affald.

Til sidst beskrives forvaltningens indstilling til en ny omprioritering fra tre driftsbudgetter under By- og Kulturudvalget til at håndtere merudgiften.

### Oprids af plan for affaldssortering i kommunale ejendomme

Fra den 31. december 2022 er det jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om affald et krav, at kommunale arbejdspladser sorterer husholdningslignende affald efter de samme sorteringskriterier som private husholdninger.

By- og Kulturforvaltningen og Klima- og Miljøforvaltningen udarbejdede derfor en plan for affaldssortering i kommunale bygninger, som byrådet godkendte den 31. august 2022.

Planen handlede dels om udvidelse af containerpladser til flere affaldsfraktioner samt indkøb af affaldsbeholdere, og dels om implementering af selve affaldssorteringen og den nødvendige kulturændring for at inddrage medarbejdere og brugere i opgaven.

Der blev i sagen omprioriteret 0,5 mio. kr. fra rengøringsområdet til finansiering af de stigende renovationstakster som følge af den øgede affaldssortering.

Forudsætningen for at omprioritere 0,5 mio. kr. fra rengøringsområdet til finansiering af øgede renovationstakster var, at kommunalt ansatte og brugere af de kommunale bygninger skulle bidrage til at tømme affald, og dermed spare timer på rengøringsområdet.

Grundet gældende overenskomster har det dog vist sig ikke at være muligt at pålægge kommunalt ansatte og brugere af de kommunale bygninger at tømme affald.

Opgaven håndteres således fortsat af rengøringsassistenter, der udover den oprindelige opgave med at tømme restaffald også håndterer de ekstra affaldsfraktioner i kommunale bygninger, hvilket de får hjælp til af Teknisk Service.

Nogle børnehuse og nogle skoler håndterer selv restaffald i det daglige af både praktiske og pædagogiske årsager. Det samme gør sig gældende på nogle botilbud under Ældre- og Handicapforvaltningen.

### Merudgift til håndtering af affald

Grundet de ekstra affaldsfraktioner er der tale om en øget opgave. Det tager mere tid at håndtere flere fraktioner, hvilket betyder øgede udgifter til at håndtere affald i kommunale bygninger.

Der vurderes at være merudgifter på rengøringsområdet til håndtering af affald i kommunale bygninger på 1,0 mio. kr. pr. år. Beløbet er beregnet ud fra den tid, rengøringsassistenterne har brugt på at håndtere de ekstra affaldsfraktioner på kommunale bygninger. Se tabel 1 og 2.

Rengøringsområdet	2025 og frem		
	Løn	Materialer mv.	I alt 2025
Direkte udgift som følge af øget affaldshåndtering	879.824	139.744	1.019.568

Tabel 1: udgifter til håndtering af øget affaldssortering.

I nedenstående tabel 2 ses en fordeling af den øgede udgift fordelt på de enkelte områder.

Placeringer	Øget udgift til affaldshåndtering kr. 2025-niveau
Skoler	465.200
Daginstitutioner	343.200
Plejecentre og botilbud	23.000
Administrationsbygninger	122.400
Fritid	65.800
<b>I alt</b>	<b>1.019.600</b>

Tabel 2: fordeling af udgifter til affaldshåndtering.

Herudover vurderes der at være en merudgift i indirekte omkostninger til Teknisk Service grundet de ekstra sorteringsfraktioner, hvor mængden af poser og spande er steget betragteligt.

Teknisk Service har før indførelse af den udvidede affaldssortering kun understøttet rengøringsassistenterne med opgaven ved lokale behov på de større ejendomme. Men opgaven er nu vokset, og det har været nødvendigt at strukturere et samarbejde for at sikre korrekt håndtering af affaldet.

På en stor ejendom som for eksempel en skole vil der typisk være etableret flere opsamlingsstationer, hvor rengøringsassistenterne placerer affaldet. Herfra opsamlers Teknisk Service affaldet på en vogn og transporterer det til skolens centrale containerplads.

Samlet set er der på teknisk serviceområdet tilgået opgaver relateret til affaldshåndtering på 79 bygninger. I løbet af 2024 er der foretaget tidsregistrering på den ekstra håndtering af affald på disse bygninger. Der er generelt forskel på, hvor omfattende opgaven er, men på en skole tager den gerne 30 til 45 minutter og udføres alle ugens hverdage.

Det giver en samlet udgift til håndtering af affald på mellem 1,0 mio. kr. i 2024 stigende til 1,1 mio. kr. i 2025 på de 79 bygninger.

Udgiften til Teknisk Service defineres dog som en indirekte merudgift, fordi det vurderes, at Teknisk Service vil kunne understøtte opgaven, uden at brugerne oplever en serviceforringelse, fordi der er sammenfald med bortfald af en anden opgave, der to år tidligere blev lagt ind i opgaveporteføljen i Teknisk Service.

Det drejer sig om, at den månedlige lovpligtige ekstra egenkontrol af håndslukningsudstyr, der trådte i kraft i 2022 som et landsdækkende krav er blevet annulleret igen i 2024. Det var en opgave, der ikke blev kompenseret for i lov- og cirkulæreprogrammet, da den gjaldt alle og ikke kun kommunale bygningsejere.

Udvalget blev orienteret om opgaven med øget kontrol af brandsikkerhed i en sag fra den 22. februar 2023. På dette tidspunkt var det endnu uklart, hvor omkostningstung den øgede egenkontrol ville være. En ekstern leverandør ville kunne løse opgaven for ca. 2 mio. kr. Forvaltningen vurderede, at Teknisk Service ville kunne udføre opgaven væsentligt billigere, idet mandskabet i forvejen færdes i bygningerne. Udvalget blev derfor varslet om en ny sag, når udgiften var opgjort.

I løbet af 2023 var forvaltningen fortsat i dialog med KL om håndtering af den udvidede opgave, og i 2024 blev den ekstra egenkontrol aflyst via et rettelsesblad til kapitel 7 i vejledningen til bygningsreglementets kapitel 5 vedrørende brand.

Udgiften til at udføre den ekstra egenkontrol af håndslukningsudstyr er opgjort til 1,1 mio. kr. pr. år. Denne besparelse er taget allerede fra 2023 og med bortfaldet af opgaven kan håndteringen af de ekstra affaldsfraktioner tages ind i opgaveporteføljen uden yderligere konsekvenser for brugerne.

Herunder tabel med overblik over udgift ved opgave vedrørende kontrol af brandslukningsudstyr samt affaldssortering:

Overblik Teknisk service				
	Beskrivelse	Udført	Tid samlet 2022 i timer	Sum af beløb 2022
BR18 - Ekstra egenkontrol af håndslukningsudstyr	Der medgår 3 minutter til visuel kontrol samt registrering i logskema på brandslukningsudstyr på ca. 4100 enheder fordelt på kommunens bygninger. Herudover er der indregnet transport.	2022-2023	3.440	1.087.000
	Beskrivelse	Udført	Tid samlet 2024 i timer	Sum af beløb i 2024
Affaldssortering	Indirekte udgifter til affaldssortering. Der bruges ca. 3600 timer pr. år på opgaven.	2024 og frem	3.600	1.100.000

Tabel 3: overblik udgifter Teknisk service.

Samlet betyder opgaven med ekstra affaldssortering en driftsomkostning på 2,1 mio. kr. for By- og Kulturforvaltningen.

### Ny omprioritering fra tre driftsbudgetter

#### Budget til renovationstakster

I sagen fra den 31. august 2022 blev der fundet finansiering til at dække den forventede øgede udgift til renovationstakster som følge af den øgede affaldssortering. Byrådet godkendte, at driftsudgiften skulle finansieres via en varig omprioritering på 0,5 mio. kr. pr. år fra driftsbudgettet til rengøring, placeret under By- og Kulturudvalget.

Det viser sig imidlertid, at renovationstaksterne kun er steget med 0,2 mio. kr. pr. år.

På den baggrund indstiller By- og Kulturforvaltningen til at flytte 0,3 mio. kr. varigt tilbage til rengøringsbudgettet.

#### Lavere budget til eksterne vikarer på rengøringsområdet

By- og Kulturforvaltningen foreslår at omprioritere 0,3 mio. kr. varigt fra budgettet til eksterne vikarer under rengøringsområdet.

Der er på rengøringsområdet iværksat handlinger for at finde synergier og skabe en bedre udnyttelse af interne ressourcer. De ændringer, der er foretaget betyder, at der er en større benyttelse af interne vikarer ved fravær i rengøringsfunktionen.

Det har den effekt, at der benyttes færre eksterne vikarer til at dække området ved fravær. Det gør det muligt at omprioritere 0,3 mio. kr. pr. år fra 2025 og frem. Omprioriteringen har ikke indvirkning på serviceniveauet på området.

#### Lavere budget til vedligeholdelsesopgaver på bygninger og terræn udført af Teknisk Service

By- og Kulturforvaltningen foreslår at omprioritere 0,2 mio. kr. varigt fra ikke-brugerrettet teknisk service fra budgettet til Teknisk Service under By- og Kulturudvalget.

Konsekvensen vil være, at teknisk servicemedarbejdernes tid bliver prioriteret anderledes, for at frigive tid til at håndtere affald. Det betyder, at de vedligeholdelsesopgaver på kommunens ejendomme og terræn, som Teknisk Service løser, vil tage længere tid fra de opstår og til de håndteres. Det kan eksempelvis være løse fodlister, et løst toiletsæde, klipping af krat osv., som ikke bliver klaret med samme reaktionstid som tidligere.

Med omprioritering af henholdsvis 0,3 mio. kr. fra budgettet for renovationstakster og 0,2 mio. kr. fra Teknisk Service samt reducere af vikarbudgettet på rengøringsområdet med 0,3 mio. kr. findes der 0,8 mio. kr. til håndtering af den øgede affaldssortering til budgettet for Rengøring.

Derudover er der overskydende midler fra en effektivisering i Ejendomsservice i forbindelse med en intern omorganisering på 0,2 mio. kr., som prioriteres til anvendelse til håndtering af affald i kommunale bygninger.

## Økonomi

Beløb i mio. kr.	Styringsområde	Udvalg	2025	2026	2027	2028
Rengøringsbudget - affaldssortering	Service	BKU	1.019.568	1.019.568	1.019.568	1.019.568
Budget for renovationstakster	Service	BKU	- 300.000	- 300.000	- 300.000	- 300.000
Overskydende midler fra effektivisering i Ejendomsservice	Service	BKU	- 170.000	- 170.000	- 170.000	- 170.000
Rengøringsbudget -eksterne vikarer	Service	BKU	- 300.000	- 300.000	- 300.000	- 300.000
Teknisk service - ikke brugerrettet	Service	BKU	- 249.568	- 249.568	- 249.568	- 249.568
<b>I alt</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Punkt 10: B-sag: Regulering af huslejeloftet til "Tag over hovedet" garantien

13.07.01-Ø00-1-25

## Sagsresumé

Denne sag omhandler en regulering af huslejeloftet til "Tag Over Hovedet-garantien".

I 2002 vedtog Odense Byråd en garanti, der sikrer studerende fra andre kommuner en midlertidig bolig i op til tre måneder, hvis de ved studiestart ikke har fundet en bolig i Odense Kommune.

For at være omfattet af garantien i dag, skal man være aktiv boligsøgende, og kunne betale en husleje på op til 2.800 kr. Har man ikke fundet en bolig ved studiestart under huslejeloftet, tilbyder Odense Kommune indkvartering i fællesværelser.

Det er forvaltningens anbefaling, at huslejeloftet til "Tag Over Hovedet-garantien" bliver justeret. Huslejeloftet er ikke reguleret siden 2011.

By- og Kulturforvaltningen og de odenseanske boligorganisationer foreslår, at dette beløb hæves til 3.200 kr. plus forbrug. Det foreslåede huslejeloft er baseret på udviklingen i SU-satserne i perioden 2012-2024. Hvis huslejeloftet hæves, vil der være ca. 300 ekstra boliger de studerende skal acceptere, inden de kan gøre krav på garantien.

Det er desuden anbefalingen fra kommune og boligorganisationer, at huslejeloftet fremadrettet justeres årligt, så den afspejler udviklingen i satserne for SU.

Med denne sag skal udvalget tage stilling til den foreslåede regulering af huslejeloftet og til den fremadrettede praksis på området.

## Effekt

Sagen har ingen konsekvenser for Odensemålene.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget godkender:

1. Reguleringen af huslejeloftet til 3.200 kr. plus forbrug gældende fra 1. september 2025.
2. Huslejeloftet reguleres fremadrettet årligt med udviklingen i SU, næste gang 1. september 2026.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** godkender indstillingen.

## Sagsfremstilling

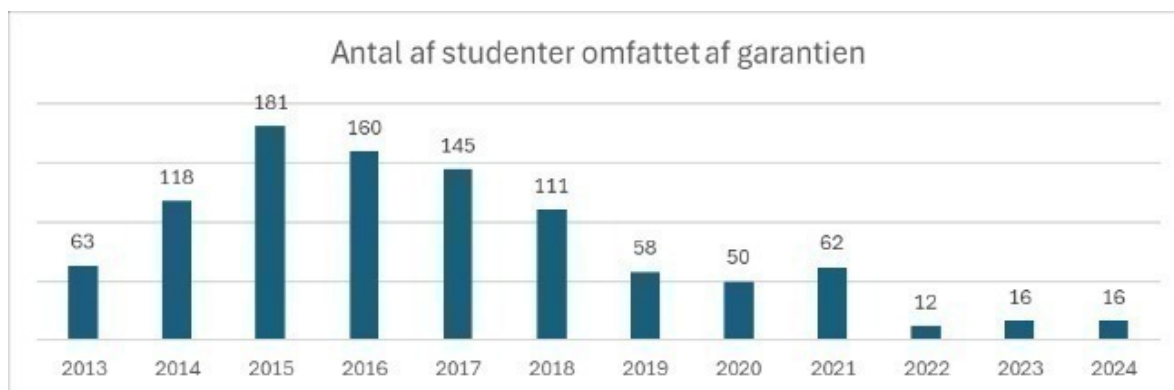
*Odense Kommunes "Tag over hovedet-garanti"*

I 2002 vedtog Odense Byråd "Tag over hovedet-garantien". Denne garanti sikrer, at studerende fra andre kommuner kan få en midlertidig bolig i op til tre måneder i Odense Kommune, hvis de ikke har fundet en bolig ved studiestart.

For at være omfattet af "Tag over hovedet-garantien" i dag, skal de studerende være aktiv boligsøgende hos boligforeningerne og kunne betale en husleje på op til 2.800 kr. Huslejeloftet er senest reguleret i 2011.

Hvis den studerende ikke har fundet en bolig ved studiestart under huslejeloftet, kan den studerende benytte "Tag over hovedet-garantien". Odense Kommune tilbyder indkvartering i fællesværelser indrettet med køjesenge samt adgang til fælles køkken og bad. Den studerende betaler 2.400 kr. inklusiv forbrug i leje pr. måned.

I de seneste år har følgende antal studerende benyttet Odense Kommunes midlertidig indkvartering:



Flere nye studieboliger i Odense forklarer den markant fald i behovet for Odense Kommunes tilbud om midlertidig indkvartering.

### *Behov for regulering af huslejeloftet*

By- og Kulturforvaltningen og boligorganisationerne i Odense Kommune, herunder BoligØens medlemmer (Civica, Fyns Almennyttige Boligselskab, Arbejdernes Boligforening Odense samt Odense Boligselskab) og BOSERA (tidligere Kollegieboligselskabet og Kristiansdal), har fremhævet behovet for at hæve huslejeloftet, da det ikke er blevet reguleret siden 2011.

By- og Kulturforvaltningen og boligorganisationerne foreslår, at beløbet hæves til 3.200 kr. plus forbrug, gældende fra den 1. september 2025. Det foreslåede huslejeloft er baseret på udviklingen i satserne for SU til udeboende på videregående uddannelser fra 2012 til 2024, hvor der har været en stigning på cirka 20%. Derudover foreslås det, at beløbet fremover reguleres årligt i takt med udviklingen i SU'en, for at sikre beløbet følger den generelle prisudvikling.

Dette vil betyde, at boligorganisationerne har mere end 300 ekstra boliger at tilbyde de studerende før "Tag over hovedet-garantien" træder i kraft. Der forventes et lille fald i antal af studerende der vil benytte Odense Kommunes midlertidig indkvartering efter regulering af loftet.

Oversigt over huslejeniveau og antal studieboliger hos boligorganisationer i Odense Kommune:

<b>Huslejeniveau på studieboliger i Odense Kommune</b>	
Husleje	Antal boliger
Under kr. 2.000	966
kr. 2.000 - 2.500	429
kr. 2.500 - 3.000	621
kr. 3.000 - 3.100	106
kr. 3.100 - 3.200	229
kr. 3.200 - 3.300	65

## **Økonomi**

Henset til det lave antal af studerende omfattet af garantien i de senere år, forventes der ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

# Punkt 11: C-sag: Ny drøftelse af lukning af Toftevej og Vedbendvej

05.01.35-P20-1-24

## Sagsresumé

På mødet den 10. april 2024 besluttede By- og Kulturudvalget at lukke Toftevej og Vedbendvej permanent som led i Handlingsplan mod vanvidskørsel.

På grund af nye oplysninger fra virksomheder og erhverv på Toftevej har udvalget på mødet den 26. februar 2025 tilkendegivet, at udvalget ønsker at drøfte lukningen af de to veje på ny.

Virksomheder og erhverv giver udtryk for, at der allerede nu, i forbindelse med skiltning af den kommende vejlukning, opleves betydelig nedgang i omsætningen - op til 40 %. Konsekvensen af vejlukningerne kan derfor blive at erhverv og butikker på Toftevej må lukke. En sådan udvikling vil stride mod en af grundstenene i Odenses Bystrategi - udvikling af den levende kvarterby. Kvarterbyen er kendetegnet ved at de fleste af dagligdagens vigtigste mål kan nås til fods, cykel og med kollektiv trafik inden for 15 minutter.

Etablering af vejlukningerne er allerede påbegyndt januar 2025, men er pt. sat i bero grundet udvalgets ønske om genbehandling af vejlukningerne. Hvis udvalget i genbehandlingen kommer frem til at de to veje ikke skal lukkes, vil der være en økonomisk konsekvens.

Med denne sag skal udvalget drøfte om der skal være en fornyet behandling af vejlukningerne på Toftevej og Vedbendvej.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, på grund af nye oplysninger i sagen, at udvalget drøfter sagen.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** drøftede sagen.

## Sagsfremstilling

### Historik

I forbindelse med Handlingsplan mod vanvidsbilisme, som By- og Kulturudvalget vedtog den 23. marts 2021, er der udpeget 18 strækninger, hvor der skal etableres tiltag mod vanvidskørsel. En af de udpegede strækninger er Toftevej, hvor der blev oplevet meget smutvejskørsel mellem Ejbygade og Nyborgvej uden ærinde i området i øvrigt.

Den 23. maj 2022 afholdt forvaltningen et møde med borgerne på Toftevej. Under mødet med borgerne på Toftevej, blev det klart, at der var et enstemmigt ønske fra de fremmødte borgere om at lukke vejen for den gennemkørende trafik, frem for at etablere flere og kraftigere vejbumpe, end der er i dag, og som der oprindeligt var lagt op til i handlingsplanen.

På By- og Kulturudvalgets møde den 29. marts 2023 blev det vedtaget at gennemføre en forsøgsvis lukning af Toftevej og den parallelle vej Vedbendvej - for at undgå at flytte al trafikken fra Toftevej over på Vedbendvej. Desuden blev det vedtaget at gennemføre en grundig undersøgelse af hvordan forsøget blev modtaget af både beboere og erhvervsdrivende.

Toftevej og Vedbendvej var i en forsøgsperiode fra den 15. maj til den 15. august 2023 lukket for gennemkørsel. Umiddelbart derefter blev der gennemført 2 spørgeskemaundersøgelser: En for beboere, og en for erhvervsdrivende i området. Desuden blev der foretaget en trafiktælling.

- Trafiktællingen viste, at biltrafikken på Toftevej faldt fra 1.358 biler i døgnet til 517 biler i døgnet. På Vedbendvej faldt antallet af biler fra 616 biler i døgnet til 279 biler i døgnet.
- Resultatet af borgerundersøgelsen viste, at den overvejende del af beboerne ønskede vejene lukket. Eksempelvis ønskede 72 % af beboerne langs Toftevej vejen lukket for gennemkørsel, og 83 % af beboerne på Vedbendvej ønskede Vedbendvej lukket. Samlet for hele området inklusiv de forskellige sidegader var der en tilslutning på 55 % til en permanent vejlukning af de to veje.

- Resultatet af undersøgelsen blandt de erhvervsdrivende viste et lille flertal imod en lukning.

På By- og Kulturudvalgsmødet den 10. april 2024 godkendte udvalget forvaltningens indstilling om at lukningen af Toftevej og Vebendvej blev gjort permanent.

Anlægsprojektet for de to vejlukninger er herefter blevet projekteret og sendt i udbud og i januar i år påbegyndte anlægsarbejdet, der nu er sat i bero og afventer udvalgets fornyede drøftelse.

#### **Aktuelle henvendelser fra virksomheder**

Efter at anlægsarbejdet er påbegyndt i januar 2025 har flere virksomheder henvendt sig til rådmanden for By- og Kulturforvaltningen og berettet om en betydelig nedgang i omsætningen og en generel bekymring for om vejlukningerne vil betyde, at de må lukke virksomheden. Dette er et væsentlig andet budskab og udvikling, end hvad den oprindelige spørgeskemaundersøgelse efter prøveperioden viste.

Her var resultaterne blandt de erhvervsdrivende, at:

- 8 respondenter svarede på om vejlukningen har betydet omvejskørsel for deres kunder/besøgende. 5 respondenter svarede, at det ”i meget høj grad” har betydet omvejskørsel.
- 21 respondenter svarede på, om vejlukningen har haft indvirkningen på omsætningen.
  - 81% svarede nej.
  - 10% (=2 respondenter) svarede ja.
- 9 respondenter mente at vejene skal lukkes permanent. 11 mente at vejene ikke skal lukkes.

Undersøgelsen blev foretaget blandt virksomheder på de to veje og nærliggende veje, med adgang via Toftevej. Der var en svarprocent på 30 %.

- Hovedparten af de adspurgte (54%) repræsenterer en enkeltmandsvirksomhed.
- 62% af virksomhederne har ikke kunder/besøgende.
- 4 respondenter svarer at de har over 6 kunder/besøgende dagligt i virksomheden.

#### **En ny politisk drøftelse af vejlukningerne**

I den politiske sag fra april 2024, hvor vejlukningerne blev gjort permanente, blev følgende positive effekter ind i Bystrategien identificeret og beskrevet:

##### *Et sundere Odense*

Tiltagene vil skabe øget tryghed og dermed bedre vilkår for cyklister og gående, samt mindske støj fra gennemkørende trafik. Dermed vil vejlukningerne bidrage til både fysisk og mental sundhed og dermed bystrategiens mål om at udvikle Odense til en sund storby.

##### *Byudvikling med kvalitet*

Tiltagene vil også bidrage til at realisere bystrategiens mål om, at mobilitetsforandringer skal skabe nye bykvaliteter. Når gennemkørende trafik fjernes, skabes der byrum hvor det er mere attraktivt at lege/færdes og der skabes plads til begrønning af gaderummet.

##### *En klima- og miljøvenlig storby*

Tiltagene understøtter bystrategiens mål om at fremtidens mobilitet skal skabe en klimaneutral storby, ved at gøre det mere attraktivt og trygt at færdes til fods og på cykel.

Disse effekter er stadig aktuelle, og der er også fortsat en stor opbakning fra beboerne til vejlukningerne.

#### **Udvikling af den levende kvarterby**

Dog kan vejlukningerne også have en række negative effekter, der modvirker intentionerne i Bystrategien - nemlig udvikling af den levende kvarterby, hvor der er lokale handlemuligheder og arbejdspladser.

I Bystrategi 2023 er beskrevet hvordan *"den sammenhængende by udvikles med levende bykvarterer med meningsfulde fællesskaber, og hvor de fleste af dagligdagens vigtigste mål kan nås til fods, på cykel og med kollektiv trafik inden for 15 minutter: Arbejde, daginstitution, skole, indkøb, fritidsaktiviteter og grønne områder. Når man bor i kvarterbyen Odense, får man villakvarterets fællesskaber, nærhed til både bymidten og naturen uden for byen og korte afstande til de fleste af de ting, man har brug for i hverdagen"*. I det omfang, at de lokale erhvervsdrivende mister omsætning grundet vejlukningen og således risikerer at måtte lukke virksomheden, vil dette være en modsætning til den levende kvarterby.

De aktuelle henvendelser fra virksomheder på Toftevej giver derfor anledning til at genbesøge, om der er en løsning for de to veje, der i større grad tilgodeser både beboere og erhverv. Det er denne drøftelse udvalget ønsker mulighed for at tage igen.

#### **Økonomiske konsekvenser ved forskellige løsninger**

Som et ikke uvæsentlig element i udvalgets drøftelse er også de økonomiske konsekvenser ved potentielt at omgøre beslutningen fra april 2024.

I sagen fra april 2024 blev det estimeret, at vejlukningerne ville beløbe sig til 1,2 mio. kr. hvilket kunne finansieres inden for den økonomiske ramme af Handlingsplan mod vanvidskørsel.

Der er aktuelt forbrugt ca. 0,4 mio. kr. på hhv. rådgiverydelse til projektering samt allerede gennemført anlægsarbejde på vejen (se billeder af aktuelt anlægsarbejde nederst i sagen).

Derudover har beslutningen om at sætte anlægsprojektet i bero medført en merudgift på ca. 100.000 kr. til maskinafhentning, afspærring, skiltetilsyn og udskudt plantearbejde. Denne udgift vil løbende stige så længe projektet er sat i bero.

- Hvis beslutningen vedrørende vejlukning fastholdes, kan projektet fortsat gennemføres inden for den afsatte projektøkonomi, hvis det sættes i gang igen snarest muligt.
- Hvis beslutningen omgøres og vejene skal føres tilbage til oprindelig stand vil dette beløbe sig til ca. 350.000 kr. En tilbagevenden til tidligere forhold på hhv. Toftevej og Vedbendvej vil således have haft en samlet udgift på ca. 0,9 mio. kr.

Hvis vejlukningerne fravælges, vil der skulle ses på en alternativ sanering af trafikken på Toftevej og tilstødende veje (Vedbendvej og Vildrosevej - dette så trafikken ikke blot overføres 1-til-1 til disse veje). Her vil etablering af nye hastighedsdæmpende bump være den mest oplagte løsning.

- Et første overslag på etablering af bump på de tre vejstrækninger lyder på 1,2 mio. kr.
- Samlet vil en tilbageføring af vejlukningerne samt etablering af nye og kraftigere vej bump beløbe sig til en anlægssum på 2,1 mio. kr. Det betyder, at der skal tilvejebringes ekstra finansiering på 0,9 mio. kr. hvis den igangsatte løsning med vejlukninger fravælges. Forvaltningen anbefaler i dette tilfælde at disponere de 0,9 mio. kr. fra indsatsen "Tryghed på boligveje", som er afsat under anlægsrammen til "Trafikindsatser". Denne sags indhold ligger indenfor bevillingens formål. Indsatsen til Tryghed på boligveje er endnu ikke fuldt disponeret, da der udestår en tredje runde af handlinger for tryghedsskabende tiltag på boligveje, hvorfor det vil være muligt at disponere midler herfra.

Billeder fra Toftevej og Vedbendvej og det aktuelle anlægsarbejde





## Økonomi

Da sagen er en drøftelsessag, har den ingen konsekvenser for kommunens kassebeholdning.

## **Punkt 12: C-sag: Drøftelse af kommunens praksis for flerårige tilskudsaftaler på kulturområdet (Ophøjet til A-sag)**

20.00.00-A26-1-22

### **Sagsresumé**

Med virkning fra den 1. januar 2025 har Indenrigsministeriet, som led i den statslige regelforenkling, afskaffet kravet om, at Ankestyrelsen skal forhåndsgodkende kommunernes afgivelse af tilsagn om regelmæssige ydelser og lignende. Denne regelændring vedrører blandt andet kommunernes muligheder for at indgå flerårige tilskudsaftaler på kulturområdet uden at skulle indhente en forhåndsgodkendelse fra Ankestyrelsen.

Da regelændringen har til formål at skabe administrativ forenkling for kommunerne, anbefaler By- og Kulturforvaltningen, at kommunen udnytter de nye regler og ændrer sin hidtidige praksis for indgåelse af aftaler om driftstilskud til kulturinstitutioner. Det anbefales derfor, at alle faste kulturtilskud fremover som udgangspunkt indgås som 4-årige aftaler. En sådan ændring vil samtidig skabe mere forudsigelighed og stabilitet for kulturinstitutionerne.

By- og Kulturforvaltningen er i dag bemyndiget til at indgå flerårige tilskudsaftaler på op til 3 år. Forvaltningen anbefaler, at denne bemyndigelse udvides til også at omfatte tilskudsaftaler af en varighed på op til 4 år.

### **Indstilling**

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget drøfter relevante perspektiver for varighed og kompetencefordeling for tilskudsaftaler på kulturområdet med udgangspunkt i forvaltningens anbefalinger.

### **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** besluttede under drøftelsen af punktet at løfte sagen til en beslutningssag til byrådet.

Rådmand Søren Windell foreslår, at det anbefales til byrådets beslutning, at:

1. Aftaler om driftstilskud på kulturområdet fremadrettet skal indgås som udgangspunkt som 4-årige aftaler.
2. By- og Kulturforvaltningens nuværende bemyndigelse til at indgå tilskudsaftaler på kulturområdet skal udvides til at omfatte aftaler af en varighed på op til 4 år.

**By- og Kulturudvalget** beslutter, at sagen på det foreliggende grundlag kan sendes videre til byrådet til beslutning med ovennævnte indstilling.

Under forudsætning af at byrådet godkender beslutningsforslag 1 og 2 foreslår udvalget, at udvalget beslutter af godkende, at:

3. Forvaltningen skal forelægge en årlig sag med status på de kulturinstitutioner, der er midtvejs gennem deres 4-årige aftaleperiode.

Forvaltningen bemærker i den sammenhæng, at den i sagen oplyste årlige besparelse på 55 timer som følge af den ændrede praksis herved ikke opnås fuldt ud. Hvis udvalget godkender beslutningsforslaget, vil forvaltningen i den videre opsamling og arbejde med regelforenklinger og administrative besparelser i kommunen vurdere et evt. reduceret timeforbrug som følge af beslutningen.

**By- og Kulturudvalget** godkender på det oplyste grundlag beslutningsforslag 3.

## Sagsfremstilling

Som led i den statslige regelforenkling har Indenrigsministeriet med virkning fra den 1. januar 2025 ændret den såkaldte Lånebekendtgørelse. Ændringen medfører blandt andet, at den tidligere bestemmelse i bekendtgørelsen, der fastsatte, at Ankestyrelsen skulle forhåndsgodkende tilskudsaftaler af en varighed på mere end 3 år, er udgået. Formålet med ændringen er en administrativ forenkling for stat og kommuner, men vil ligeledes kunne skabe mere forudsigelighed og stabilitet for kulturinstitutionerne.

Af hensyn til kulturinstitutionerne bedes udvalget drøfte, om

1. Aftaler om driftstilskud på kulturområdet fremadrettet skal indgås som udgangspunkt som 4-årige aftaler.
2. By- og Kulturforvaltningens nuværende bemyndigelse til at indgå tilskudsaftaler på kulturområdet skal udvides til at omfatte aftaler af en varighed på op til 4 år.

By- og Kulturforvaltningen er i dag bemyndiget til at indgå 3-årige tilskudsaftaler med kulturinstitutioner. Aftaler på mere end 3 år skal forelægges for byrådet til godkendelse. Dette hænger sammen med det tidligere krav om, at sådanne sager efterfølgende skulle forelægges for Ankestyrelsen til godkendelse.

Da kravet om Ankestyrelsens godkendelse nu er bortfaldet, kan byrådet nu vælge at uddelegere kompetencen til at indgå 4-årige aftaler til forvaltningen, ligesom det i dag er tilfældet med 3-årige aftaler.

Alle kulturinstitutionerne vil fortsat have et foretræde for By- og Kulturudvalget i hver byrådsperiode i forbindelse med, at institutionen og forvaltningen forhandler ny aftale.

For Odense Kommune er den ændrede praksis opgjort til at udgøre en mindre administrativ besparelse på 55 timer årligt. Dette vil indgå i den videre opsamling og arbejde med regelforenklinger og administrative besparelser i kommunen.

Til orientering oplystes nedenfor de konkrete kulturinstitutioner, som i dag har 3-årige\* aftaler om driftstilskud og som fremover kan gøres 4-årige:

- Kunstmuseum Brandts
- Museum Odense
- Odense Live Fonden - Posten/Dexter
- Det Fynske Kunstakademi
- Nordatlantisk Hus
- Tidens Samling
- H.C. Andersen Julemarkedet (Odense Cityforening)
- Studenterhus Odense inkl. Spoken Word Festival
- Det Kongelige Teater Balletskolen Odense
- Fyns Grafiske Værksted
- Odense Symfoniorkester
- Odense Jazz Orchestra
- Odense Zoo
- DYNAMO
- Odense Filmværksted
- Den Fynske Opera (\*allerede 4-årig jf. lov om scenekunst)
- Teater Momentum (\*allerede 4-årig jf. lov om scenekunst)
- Nørregaards Teater (\*allerede 4-årig jf. lov om scenekunst)

## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

# Punkt 13: C-sag: Drøftelse af anbefalinger for en kommende stadsarkitekts rolle og profil

00.15.00-A21-4-25

## Sagsresumé

By- og Kulturforvaltningen har igangsat en proces for at ansætte en stadsarkitekt, der skal bidrage til at styrke byens udvikling og sikre høj kvalitet i arkitektur og byliv. Denne sag orienterer By- og Kulturudvalget om resultaterne af den gennemførte inddragelsesproces, som har haft til formål at indhente perspektiver på den kommende stadsarkitekts rolle og profil. Samtidig ønskes der en drøftelse af, hvordan en stadsarkitekt kan understøtte de politiske ambitioner i byudviklingen og skabe værdi for byen.

Interviews med relevante ledere og medarbejdere i Odense samt erfaringer fra andre byer peger på, at stadsarkitektens placering i forvaltningen er vigtig at overveje. Rollen skal være tydeligt defineret både i forhold til eksterne bygherrer og kommunens egne byggerier, såsom plejehjem og børneinstitutioner. Det samme gælder i forhold til stadsarkitekten rolle i byudviklingen generelt.

## Indstilling

**By- og Kulturforvaltningen** indstiller, at udvalget drøfter relevante perspektiver for stadsarkitektens rolle og profil med udgangspunkt i forvaltningens anbefalinger.

## Beslutning

**By- og Kulturudvalget** drøftede sagen.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

Odense Kommune Odense Kommune har i Bystrategi 2023 formuleret et princip om at sætte en klar retning for kvaliteten i byudviklingen. Dette indebærer, at hvert eneste byggeri og anlæg i Odense skal bidrage positivt til byens udvikling. For at understøtte denne vision er det med budget 2025 besluttet, at der ansættes en stadsarkitekt i By- og Kulturforvaltningen. Formålet er at sikre et tydeligere fokus på bykvalitet og arkitektur.

### Indsamling af perspektiver på en kommende stadsarkitekts rolle og profil

Forvaltningen har gennemført en inddragelsesproces for at sikre relevante perspektiver på en kommende stadsarkitekts rolle og profil. Der er gennemført workshops i Byudvikling i By- og Kulturforvaltningen og i Bystrategisk Stab i Borgmesterforvaltningen. Direktørgruppen har også drøftet en kommende stadsarkitekts rolle for at sikre en bred forankring og inddragelse af relevante perspektiver og interesser.

Forvaltningen har desuden afdækket erfaringer i andre kommuner, der har en stadsarkitekt, herunder Aalborg, Vejle, Kolding, København, Gladsaxe, Aarhus og Esbjerg samt gennemført møder med nuværende og tidligere stadsarkitekter. Formålet har været at indhente erfaringer om, hvordan en stadsarkitekt kan bidrage positivt til byudviklingen og sikre kvalitet og retning for byens arkitektur. Disse erfaringer har været gode pejlemærker for forvaltningens proces.

### Opsummering af inputs

Nedenstående er en opsummering af de input, der er indsamlet ifm. de gennemførte workshops. De kan tjene som inspiration til udvalgets drøftelser.

#### Stadsarkitektens rolle/bidrag – stadsarkitekten skal:

- Arbejde målrettet på at sikre, at strategier inden for byens udvikling og arkitektur overholdes og videreudvikles.
- Bidrage til at styrke byens arkitektoniske profil og visioner for byens udvikling.
- Have et klart og stærkt mandat til at træffe nødvendige beslutninger.
- Fungere som konstruktiv samarbejdspartner og ikke forvaltningskritiker.

- Bidrage til at sikre kvaliteten og designet i udviklingen af byens rum.
- Fokuser på grønne og bæredygtige projekter, der integrerer sig i byens netværk af byrum og korridorer.
- Sikre, at den grønne omstilling sker i samspil med både æstetik og funktionalitet.
- Sikre kvalitet i byfortætningen, især i bymidten og udviklingskorridorerne.
- Have fokus på at tale om kvaliteten i arkitekturen sammen med By- og Kulturudvalget.

#### Stadsarkitektens profil – stadsarkitekten skal:

- Have en bred arkitektfaglighed og hurtigt tilegne sig forståelse for byens DNA.
- Have stærke kommunikative evner og mod til at stå i frontlinjen.
- Være god til at skabe relationer og evne at opbygge og vedligeholde netværk.
- Være god til kommunikation/formidling i politiske fora og blandt faglige medarbejdere.
- Evne til at facilitere processer og samarbejde.
- Have forståelse for både kommercielle og kommunale interesser.
- Have mod, pondus, integritet, nysgerrighed, lyttende og dialogorienteret.
- Have erfaring med bystrategisk planlægning og udvikling.
- Have erfaring med økonomi og forståelse herfor i bygningsmæssig kontekst.
- Have kendskab til byggeprocesser fra udvikling til realisering.
- Have god æstetisk sans og forståelse for design.

#### Forvaltningens anbefalinger til drøftelse

Inden rekrutteringsprocessen igangsættes vil forvaltningen gerne drøfte relevante politiske perspektiver med udvalget. Udvalgets inputs vil sikre et endnu stærkere udgangspunkt for stadsarkitektens funktion og forankring. Udvalget bedes derfor drøfte følgende anbefalinger:

1. Stadsarkitekten bør understøtte Odense Kommunes strategier og ambitioner, fx i forbindelse med implementering af Bystrategi 2023 og Grøn Mobilitetsplan. I København har stadsarkitekten fx spillet en central rolle i implementeringen af byens cykelstrategi, hvor der er sket en markant stigning i cykeltrafikken og forbedret bymiljø. Hvordan kan en stadsarkitekt i Odense bidrage til at styrke implementeringen af politikker og strategier?
2. Bredt ejerskab og engagement i Odense Kommune omkring stadsarkitektens rolle bør sikres, så stadsarkitekten bliver en central og værdsat del af byens udvikling. Hvordan kan forvaltningen fremme et bredt ejerskab og engagement?
3. Stadsarkitekten bør bidrage til at styrke den eksterne dialog med borgere, bygherrer og andre interessenter. I Odense har Arkitekturrådet bidraget til at sikre kvalitet i byplanlægningen gennem dialog med bygherrer og borgere, fx Bydelsudviklingsplanen for Odense indre havn. Hvordan kan stadsarkitekten videreudvikle og styrke denne dialog?

#### Næste skridt

Det forventes, at en kommende stadsarkitekt kan rekrutteres ud fra følgende proces:

Marts - April 2025: Udarbejdelse af stillingsopslag og personprofil, rekrutteringsplan samt udvælgelseskriterier.

Maj - Juni 2025: Ansøgningsperiode.

Medio Juni 2025: Afholdelse af samtaler.

September 2025: Den nye stadsarkitekt har første arbejdsdag og skal onboardes.

## Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

## **Punkt 14: D- sag: Aktuelle sager**

00.22.04-P35-4-25

### **Sagsresumé**

Orientering om aktuelle sager.

- Topmøde for Kultur og Erhverv.
- Dalum IF - status.

### **Indstilling**

Sagen fremsendes til orientering.

### **Beslutning**

**Orientering givet.**

# Punkt 15: E-sag: Administration af kolonihaver

00.00.00-G00-2-25

## Initiativretsforslag

I henhold til § 2, stk. 2 i By- og Kulturforvaltningens forretningsorden fremsætter Rådmand Søren Windell (C) og udvalgsmedlem Claus Skjoldborg Larsen (A) følgende forslag til optagelse på dagsordenen for næste møde i By- og Kulturforvaltningen.

På baggrund af den seneste tids uroligheder og kriminelle handlinger i visse odenseanske kolonihaver, ønsker rådmanden undersøgt, hvorvidt der med en ændret udlejningsstruktur kan dæmnes op for de kolonister, der gentagne gange begår kriminalitet eller ikke efterlever kolonihaveloven.

## Indstilling fra forslagsstiller

Rådmand Søren Windell og udvalgsmedlem Claus Skjoldborg Larsen indstiller, at udvalget beslutter, at By- og Kulturforvaltningen iværksætter en undersøgelse af, hvorvidt en ændret udlejningsstruktur kan dæmme op for kriminalitet i kolonihaveområder.

## Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter sagen.

## Forvaltningens belysning

### Tidligere sager og status på ændring af kolonihaveloven

By- og Kulturudvalget og Beskæftigelses- og Socialudvalget har henholdsvis den 7. og 8. november 2023 behandlet et initiativretsforslag fra udvalgsmedlemmerne Claus Skjoldborg (A) og Mads Thomsen (A) om øget kommunalt tilsyn med kommunens kolonihaver. By- og Kulturudvalget besluttede med henvisning til Ballerup Kommunes henvendelse til ministeriet om behovet for en lovrevision af kolonihaveloven og tilstødende love ikke at iværksætte initiativer til øget kommunalt tilsyn. Udvalget ønskede dog en orientering om lovarbejdet inden udgangen af 2023.

Udvalget blev orienteret 6. december 2023 og 13. marts 2024. Af orienteringen den 13. marts 2024 fremgik, at Ballerup Kommune den 24. januar 2024 havde møde med Udvalget for Landdistrikter og Øer og Indenrigsudvalget om kolonihaver. Udvalgene tog positivt imod kommunens inputs til ændringer og fremsatte efterfølgende spørgsmål til By-, Land- og Kirkeminister Morten Dahlin.

Ministeren har svaret, at problematikkerne på kolonihaveområdet er komplekse, og at der er behov for et forudgående analysearbejde inden der fremsættes nye lovforslag på området.

Ballerup Kommune har medio februar 2025 oplyst By- og Kulturforvaltningen, at ministeren den 18. marts 2024 har været på besøg i Ballerup, samt at der den 22. maj 2024 har været afholdt endnu et møde med Udvalget for Landdistrikter og Øer samt ministeren vedrørende kolonihaveområdet.

Ballerup har endvidere oplyst, at de ikke har hørt fra ministeren længe, og at de vil rykke for en status og give Odense Kommune besked, når en sådan foreligger.

### Ændret Udlejningsstruktur

Odense Kommune har en lejekontrakt med Odense Havelodsförening (OHS) vedrørende de 30 ud af 33 haveforeninger i Odense, som er beliggende på kommunalt ejet areal. OHS videreudlejer herefter til de enkelte haveforeninger, som igen "videreudlejer" til de enkelte kolonister. Det er således OHS, der skal håndhæve misligholdelse af lejekontrakten over for den enkelte forening og kolonist.

Kontrakten med OHS løber yderligere 5 år. Kontrakten kan derfor ikke opsiges inden, men ophæves som følge af misligholdelse, såfremt OHS ikke overholder kontraktens vilkår.

Lejekontrakten regulerer alene de lejeretlige forhold som eksempel lejebetaling, vedligeholdelse, bebyggelse og viderefører kolonihavelovens forbud mod helårsbeboelse via bestemmelser om ophold i kolonihaver.

Alle strafferetsrelaterede ulovligheder henhører under politiet og ligger udenfor kommunens kompetence.

Hvis udlejningsstrukturen skal ændres kan denne alene ændres fra én kontrakt med OHS til 30 kontrakter med de enkelte haveforeninger. Der kan ikke indgås lejekontrakter direkte mellem kommunen og den enkelte kolonist, da de enkelte havelodder ikke er selvstændige udlejningssubjekter, men del af én samlet matrikel og et samlet kolonihaveområde.

En sådan ændret udlejningsstruktur giver ikke kommunen bedre eller flere misligholdelsesbeføjelser end ved nuværende set-up.

Ændringen vurderes dog umiddelbart at betyde væsentlig øget administration herunder bl.a. lejeopkrævning, varslinger samt diverse henvendelser om byggeri, helårsbeboelse mv. Herudover vil en ændret udlejningsstruktur medføre overtagelse af opgaver, som i dag varetages af OHS. Det drejer sig bl.a. om tilsyn med byggesager, deltagelse i generalforsamlinger, godkendelse af foreningsregnskaber, haveronderinger i forhold til vedligeholdelse af haver, administration af ventelister til køb af kolonihaver, attestering af handler med kolonihaver og ophævelser af lejeaftaler/udsættelser af havelodder.

Det bemærkes i den sammenhæng, at en ophævelse af en lejekontrakt med en haveforening som følge af misligholdelse af kontrakten ikke har den store konsekvens i og med kolonihaverne i henhold til kolonihaveloven er registreret som varige haver og dermed ikke kan nedlægges. Uanset ophævelse vil haveforeningen og kolonihaveområdet fortsat bestå.

## **Beslutning**

**By- og Kulturudvalget** godkender forslagsstillernes indstilling.

Udvalgsmedlem Søren Freiesleben stemmer imod forslagsstillernes indstilling.