

REFERAT By- og Kulturudvalget 2026-2029 d. 25-02-2026

Mødedato Onsdag d. 25. februar 2026 kl. 08:30

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af støtte og lånoptag til nyt botilbud, Kelsbjergvej 11, Odense S.....	4
Forlængelse af eksisterende aftale om leje af erhvervslokale.....	7
Køb af Børnehuset Chr. Sonnes Vej, Chr. Sonnes Vej 23, Odense M.....	10
Lukket: Køb af jordareal ved Lumby.....	13
Lukket: Salg af storparceller til almene boliger.....	14
B-sag: Offentlig høring: Forslag til lokalplan nr. 4-1115 og forslag til kommuneplantillæg nr. 3 for 1.....	15
B-sag: Kvarterplan Havnegade 19, Odense C.....	20
C-sag: Drøftelse vedrørende Odense Dry Port – opfølgning på indkaldelse af idéer og forslag til pla.....	27
D-sag: Økonomiske udfordringer.....	33
D-sag: Effektiviserings- og omprioriteringsstrategi budget 2027.....	36
D-sag: Aktuelle sager.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.04-P35-1-26

Sagsresumé

Godkendelse af dagsorden til By- og Kulturudvalgets møde den 25. februar 2026.

Indstilling

Dagsordenen fremsendes til godkendelse.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender dagsordenen.

Britt Kielstrup Hansen, Civica, havde foretræde under pkt. 6.

Morten M. Jørgensen, Lars Friis og Jakob de Linde, Ejendomsselskabet Olav de Linde, havde foretræde under pkt. 8.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Mødet hævet kl. 12.55.

Punkt 2: Godkendelse af støtte og lånoptag til nyt botilbud, Kelsbjergvej 11, Odense S

00.30.00-A00-2-25

Sagsresumé

Denne sag omhandler støtte og lånoptag til nyt botilbud på Kelsbjergvej 11 i Odense S samt godkendelse af skema C.

Der optages et støttet 30-årigt lån hos KommuneKredit, der skal betales tilbage gennem beboernes husleje. Samtidig skal optages et supplerende lån hos Landsbyggefonden, der dækker 90% af de udgifter, der overstiger det fastsatte maksimumbeløb. De sidste 10% af denne overskridelse, 1,0 mio. kr. mellemfinansieres af Odense Kommune på vilkår som grundkapitallån, og hvor der skal ske tilbagebetaling efter 30 år.

Landsbyggefonden har den 30. august 2023 godkendt, at det oprindelige tilsagn på 64,9 mio. kr. kan forhøjes med 20%. Det vil sige en forhøjelse på 13 mio. kr., så det samlede tilsagn bliver 77,9 mio. kr. Denne mulighed for forhøjelse er i henhold til bekendtgørelse nr. 1266 fra 9. september 2022 om støtte til almene boliger. Den samlede udgift til opførelse af boligdelen er på 74,6 mio. kr.

By- og Kulturforvaltningen anmoder om optagelse af lån på 57,1 mio. kr. hos KommuneKredit. Dette svarer til 88% af det fastsatte maksimumbeløb på 64,9 mio. kr. (se skema B, Bilag 1).

Derudover søges om et supplerende lån hos Landsbyggefonden, som dækker 90% af det beløb, der overstiger maksimumbeløbet. Det omhandler 90% af 9,7 mio. kr. – altså 8,7 mio. kr. Dette lån er rentefrit i henhold til Almenboligloven. Lånet skal senest være tilbagebetalt 50 år efter, at ejendommen er taget i brug.

Såvel supplerende lån hos Landsbyggefonden som ved Odense Kommune, påbegyndes tilbagebetaling efter indfrielse af det 30-årige lån hos KommuneKredit.

Lånene tilbagebetales via beboernes husleje.

Projektet er undervejs blevet dyrere end forventet. Dette bl.a. fordi hovedentreprenøren er gået konkurs, og der efterfølgende har været voldgiftssager. Disse uforudsete hændelser har medført en samlet overskridelse på 9,7 mio. kr. i forhold til det oprindelige budget for boligdelen.

Effekt

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

Indstilling

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

1. Et samlet støttet lånoptag på 57,1 mio. kr. i 2025 hos KommuneKredit, herunder skema C.
2. Optagelse af supplerende lån hos Landsbyggefonden på 90% af merudgifterne svarende til 8,7 mio. kr., som herefter har pant i ejendommen.
3. Den resterende overskridelse på 1,0 mio. kr. mellemfinansieres af Odense Kommune
4. Tilbagebetaling af supplerende lån hos Landsbyggefonden samt Odense Kommunes ekstra finansiering påbegyndes umiddelbart efter indfrielse af lån hos KommuneKredit.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Rammesætning

Styrelseslovens §42 fastslår, at det er byrådet, der skal træffe beslutning om optagelse af lån og garantiforpligtelser. Derfor bliver denne sag behandlet både af By- og Kulturudvalget og byrådet med henblik på at godkende en forhøjelse af det kommunale lån.

Autismetilbuddet Kelsbjergvej er et tilbud for unge og voksne med moderat til svær autisme. Tilbuddet ligger i rolige, naturskønne omgivelser i udkanten af Odense. Kelsbjergvej har 35 botilbudspladser. Dertil har det 40 aktivitets- og samværspladser til mennesker over 18 år med en Autisme Spektrum Forstyrrelse (ASF) eller anden lignende gennemgribende udviklingsforstyrrelse. Målet er at støtte den enkelte i at leve et så uafhængigt og meningsfuldt liv som muligt.

Botilbuddet er nu færdigbygget, og beboerne er flyttet ind.

Tidligere blev skema B administrativt godkendt, hvor den samlede udgift til boligdelen udgjorde 64,9 mio. kr. Dette blev finansieret via; lån fra KommuneKredit på 57,1 mio. kr., et støttet lån fra Landsbyggefonden på 6,5 mio. kr. og beboerindskud på 1,3 mio. kr.

Den samlede udgift til opførelse af de 35 boliger kan nu opgøres til 74,6 mio. kr., fordelt på følgende:

- Optagelse af støttet lån i KommuneKredit på 57,1 mio. kr.
- Støttet lån fra Landsbyggefonden på 6,5 mio. kr.
- Beboerindskud på 1,3 mio. kr.
- Optagelse af et supplerende lån hos Landsbyggefonden på 8,7 mio. kr.
- Mellemlfinansiering af Odense Kommune på 1,0 mio. kr.

Baggrund

Projektet har overskredet det oprindelige budget. Årsager til overskridelsen skyldes en række uforudsete forhold, som har haft stor betydning for både tidsplanen og den økonomiske ramme.

Konkurs hos totalentreprenør

Den oprindelige totalentreprenør gik konkurs undervejs i projektførelsen. Dette medførte, at byggearbejdet måtte stoppe. Dertil skulle foretages juridiske afklaringer, og det var nødvendigt at udbyde de resterende arbejder igen. Dette har resulteret i både ekstra udgifter og forsinkelser.

Voldgiftssager

Der er opstået tvister mellem kommunen og entreprenøren, som har ført til voldgiftssager. Disse har forårsaget yderligere juridiske omkostninger, og usikkerhed om den endelige afklaring af opgaven.

Husleje

Den gennemsnitlige årlige husleje er beregnet til 1.269 kr. pr. m². Det svarer til en gennemsnitlig månedlig husleje på 7.056 kr. excl. forbrug.

Huslejen bliver ikke påvirket af merudgiften ved byggeriet, da tilbagebetaling af supplerende lån hos Landsbyggefonden samt mellemlfinansiering ved Odense Kommune først påbegyndes efter indfrielsen af det 30-årige lån hos KommuneKredit.

Øvrige forhold

Ifølge almenboliglovens §105, stk. 3., kan boligerne etableres som almene ældreboliger eller som byggeri finansieret af kommunen. Projektet på Kelsbjergvej er bygget som et alment botilbud, og rummes således i denne kategori.

Byrådets godkendelse af det endelige regnskab for opførelse af botilbuddet (se skema C i bilag 2) er nødvendig for at afslutte sagen – og få udbetalt det supplerende lån fra Landsbyggefonden.

Økonomi

Den samlede anlægsudgift til opførelse af boligdelen udgør 74,6 mio. kr. Udgiften finansieres via supplerende lån i Landsbyggefonden, et støttet lån fra KommuneKredit og finansiering via mellemfinansiering fra Odense Kommune.

Med denne sag optager Odense Kommune et støttet lån på 57,1 mio. kr. i 2026 i KommuneKredit. Lånet optages som et støttet 30-årigt lån med fast rente, der tilbagebetales gennem beboernes husleje. Derudover optages et supplerende lån i Landsbyggefonden på 8,7 mio. kr. Lånet er forbundet med en tinglysningsafgift, som er en lovpligtig afgift, der betales til staten, når rettigheder (fx pant eller servitutter) tinglyses i tingbogen. Landsbyggefonden har herefter pant som sikkerhed i ejendommen.

Den resterende overskridelse på 1,0 mio. kr. finansieres ved kommunal mellemfinansiering, som tilbagebetales på samme vilkår som grundkapitalen. Med denne sag er der således en periodisering over kommunens kassebeholdning.

Den samlede finansiering af boligdelen på 74,6 mio. kr. består således af følgende:

- Støttet lån i KommuneKredit, 57,1 mio. kr. (88%)
- Støttede lån i Landsbyggefonden, 6,5 mio. kr. (10%)
- Beboerindskud, 1,3 mio. kr. (2%)
- Supplerende lån i Landsbyggefonden, 8,7 mio. kr. (90% af overskridelse)
- Kommunal mellemfinansiering, 1,0 mio. kr. (10% af overskridelse)

Den samlede afholdte udgift svarer til en gennemsnitlig anlægsudgift på 31.968 kr. pr. m².

Bilag

Kelsbjergvej skema C

Kelsbjergvej skema B

Punkt 3: Forlængelse af eksisterende aftale om leje af erhvervslokale

15.00.00-G01-2-26

Sagsresumé

Denne sag omhandler forlængelse af eksisterende aftale om leje af erhvervslokale til kontor for beskæftigelsesindsatsen på Odense Havn, Lindø, Kystvejen 100B i Munkebo.

Byrådet godkendte den 24. marts 2022 indgåelse af en midlertidig lejeaftale af erhvervslokalet.

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen ønsker at forlænge deres tilstedeværelse for fortsat at understøtte virksomhedernes behov for rekruttering af arbejdskraft. Samtidig giver det forvaltningen mulighed for fortsat at sikre nye jobmuligheder for kommunens ledige borgere.

By- og Kulturforvaltningen vurderer at opgaven ikke kan løses i andre kommunale ejendomme. Forvaltningen anbefaler derfor, at der sker en forlængelse af den eksisterende lejeaftale.

Odense Byråd har kompetencen til at godkende indgåelse af eksterne lejemål.

Med sagen skal udvalget indstille, at byrådet godkender en forlængelse af lejemålet på Kystvejen 100B, Munkebo.

Effekt

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

Indstilling

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

1. Forlængelse af eksisterende aftale om fortsat leje af erhvervslokale på Odense Havn, Lindø.
2. Der flyttes 0,1 mio. kr. vedrørende ejendomsrelaterede udgifter, jf. sagsfremstillingen, fra Beskæftigelses- og Socialudvalget til By- og Kulturudvalget.

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Beskæftigelses- og Socialudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Marlene Ambo-Rasmussen (V) deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Den beskæftigelsesindsats, der knytter sig til det lokale kontor på Odense Havn, har til formål at sikre en målrettet og hurtig rekruttering af arbejdskraft til virksomhederne i området. Indsatsen indgår som en central del af Odense Kommunes virksomhedsrettede arbejde, hvor den fysiske tilstedeværelse på havnen gør det muligt at reagere hurtigt på virksomhedernes efterspørgsel. Den lokale placering styrker forvaltningens mulighed for at imødekomme konkrete behov og skabe hurtige jobåbninger for ledige borgere.

Odense Havn, Lindø, ligger i Kerteminde Kommune, men flere virksomheder i området efterspørger fortsat Odense Kommunes tilstedeværelse for at få hjælp til rekruttering af arbejdskraft. Efterspørgslen på arbejdskraft blandt virksomhederne på havnen er fortsat massiv, og Beskæftigelses- og Socialforvaltningen vurderer, at kommunens tilstedeværelse bidrager væsentligt til at imødekomme behovet.

Da Odense Kommune ejer Odense Havn, har forvaltningens tilstedeværelse i form af et lokalt kontor fortsat en klar berettigelse.

Et lokalt kontor på Odense Havn giver mulighed for et tæt samarbejde med virksomhederne i området. Dette samarbejde understøtter en effektiv og resultatskabende virksomhedsrettet indsats for alle målgrupper af ledige borgere – primært forsikrede ledige og jobparate kontanthjælpsmodtagere.

Kontoret gør det muligt at reagere hurtigt på virksomhedernes efterspørgsel og sikre en målrettet og effektiv virksomhedsrettet indsats.

De igangværende erhvervsprojekter på Odense Havn forventes at være længerevarende med projektperioder på op til 10 år. Dette giver gode muligheder for at kanalisere ledige borgere videre til virksomhedspraktik, løntilskud og ordinære job i virksomhederne i området.

Kontoret bemannes fortsat af en mindre gruppe konsulenter fra forvaltningen, som er til stede efter en tilrettelagt turnusordning.

Lejemålet ligger på samme kontorgang som en række private virksomheder, hvilket giver mulighed for daglig kontakt og netværk med virksomhederne.

Arealbehov og ejendomsdrift

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at opgaven ikke kan løses i andre kommunale ejendomme. Det anbefales derfor, at der sker en forlængelse af nuværende aftale om leje af erhvervslokalet hos Odense Havn, Lindø.

Lejemålet omfatter 49 m² på adressen Kystvejen 100B, 1. sal, dør 9, 5530 Munkebo. Lejemålet er tidligere indgået på en tidsbegrænset lejeaftale. Denne ønskes nu forlænget og ændret til en tidsbegrænset aftalen, som kan opsiges med 6 måneders varsel af begge parter.

Huslejen størrelse udgør 55.953 kr. årligt og indeksreguleres jf. kontrakten. Hertil kommer udgifter til ejendomsdrift på 18.972 kr. årligt samt fællesudgifter 350 kr. årligt. Samlet forløber de afledte driftsudgifter sig til 75.275 kr.

Økonomi

Sagen påvirker ikke kommunens kassebeholdning. Driftsforpligtelserne på 75.275 kr. modregnes det eksisterende budget til Kystvejen 100B på 18.732 kr.

Midler til driftsforpligtelser på 56.543 kr. overflyttes fra Beskæftigelses- og Socialudvalgets serviceramme til By- og Kulturudvalgets serviceramme.

Drift Kystvejen 100B

Beskrivelse	Styringsområde	2026	2027	2028	2029
Ny beregning af drift Kystvejen 100B	Service	75.275	77.382	77.382	77.382
Eksisterende budget Kystvejen 100B	Service	-18.732	-19.215	-19.215	-19.215
Beskæftigelses- og Socialudvalget overflytter		56.543	58.167	58.167	58.167

Drift Kystvejen 100B

Beskrivelse	Udvalg	Styringsområde	2026	2027	2028	2029
Drift Kystvejen 100B	BKU	Service	56.543	58.167	58.167	58.167
Beskæftigelses- og Socialudvalget	BSU	Service	-56.543	-58.167	-58.167	-58.167
Kassepåvirkning			0	0	0	0

Deponering

Det følger af lånebekendtgørelsens § 6, at kommuner kan indgå aftaler om eksterne lejemål, mod at deponere et beløb svarende til opførelses- eller ejendomsværdien. Odense Kommune deponerede efter den oprindelige byrådsgodkendelse den 23.marts 2022, via ledig låneramme for 2022.

Med godkendelse af denne sag, vil der ikke skulle deponeres igen, idet der gælder et princip om at kommunen kun skal betale for en ejendom én gang.

Punkt 4: Køb af Børnehuset Chr. Sonnes Vej, Chr. Sonnes Vej 23, Odense M

82.01.00-P19-1-21

Sagsresumé

Denne sag handler om, at den selvejende institution Børnehuset Chr. Sonnes Vej ønsker at overgå til kommunal drift, så børnehuset fremover er en del af Børneinstitution Munkebjerg.

Børnehuset er placeret i egne bygninger på Chr. Sonnes Vej 23, Odense M.

Børn- og Ungeforvaltningen anbefaler, at børnehuset ophører som selvejende institution og fremadrettet overgår til kommunal drift.

Overgangen til kommunal drift og kommunalt ejerskab skal godkendes i Byrådet.

Ifølge styrelsesvedtægten hører sager om køb/overtagelse af fast ejendom samt ejendomsdrift under By- og Kulturudvalget. Kompetence til at beslutte overtagelse af børnehusets aktiviteter og personale, henhører under Børn- og Ungeudvalget.

Effekt

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

Indstilling

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

1. Odense Kommune overtager børnehuset Chr. Sonnes Vej pr. 1. juni 2026 (Børn- og Ungeudvalget).
2. Der ses bort fra driftsoverenskomstens opsigelsesvarsel på 9 mdr. (Børn- og Ungeudvalget).
3. Det af bestyrelsen ansatte personale på overdragelsestidspunktet overgår til ansættelse i Odense Kommune på uændrede løn- og ansættelsesvilkår, jævnfør Lov om lønmodtagers retstilling ved virksomhedsoverdragelse (Børn- og Ungeudvalget).
4. Ejendommen Chr. Sonnes Vej 23 overtages til 0 kr. pr. 1. juni 2026 (By- og Kulturudvalget).
5. Der oprettes en ny anlægsbevilling "Chr. Sonnesvej genopretning " i 2026 under By- og Kulturudvalget. Bevillingen frigives og stilles til rådighed for By- og Kulturudvalget i 2026 (By- og Kulturudvalget).
6. Der flyttes varigt 0,4 mio. kr. fra Børn- og Ungeudvalget til By- og Kulturudvalget til driften af børnehuset i 2026 og årene frem (begge udvalg).
7. Der flyttes 1,3 mio. kr. fra service i Børn- og Ungeudvalget i 2026 til anlægsbevillingen "Chr. Sonnesvej genopretning " under By- og Kulturudvalget vedrørende engangsudgifter til genopretning af bygningen (begge udvalg).

Beslutning

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingspunkterne 4, 5, 6 og 7.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Joachim Hoffmann-Petersen (C) deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Børnehuset Chr. Sonnes Vej er en selvejende institution. Det er en lille børnehave normeret til 31 børn i alderen fra 2,10 til 6 år. Børnehuset er placeret i egne bygninger (ældre villa) på Chr. Sonnes Vej 23, Odense M.

En enig bestyrelse i Børnehuset Chr. Sonnes Vej har besluttet at anmode Odense Kommune om at overgå til kommunal drift pr. 1. juni 2026. Børnehusets bestyrelse ønsker at indgå i Børneinstitution Munkebjerg på lige fod med de øvrige børnehuse i institutionen. Bestyrelsen har ikke længere interesse i at varetage de opgaver, der ligger i at være bestyrelse for et selvejende børnehus.

Ejendommen ejes af Børnehuset Chr. Sonnes Vej. Bestyrelsen ønsker at overdrage ejendommen til Odense Kommune.

Hvis børnehuset ikke overgår til kommunal drift, vil institutionen lukke. De tilknyttede pladser indgår som en del af den samlede kapacitetsplanlægning, og Børn- og Ungeforvaltningen er derfor afhængig af, at pladserne bevares.

Overgang til Odense Kommune

Børnehuset Chr. Sonnes Vej har i regnskabet for 2025 et underskud på ca. 0,9 mio. kr. Ifølge regnskabet har Børnehuset Chr. Sonnes Vej ingen formue.

By- og Kulturforvaltningen har ansvaret for de kommunale bygninger. Med børnehusets overgang til kommunal drift vil forvaltningen således få tilført driftsmidler til forbrug, vedligeholdelse, rengøring mv. på 0,4 mio. kr. pr. år i 2026-priser.

By- og Kulturforvaltningen har vurderet standen af bygninger, legeplads og hegn omkring ejendommen. Det vurderes, at det vil koste 1,1 mio. kr. at bringe bygningen i en vedligeholdelsesmæssig stand der gør, at Odense Kommune kan anvende den som daginstitution. Herudover vurderes det, at det vil koste 0,1 mio. kr. at reparere legeredskaber samt 0,1 mio. kr. til udskiftning af hegn. Det giver et samlet beløb på 1,3 mio. kr.

Børn- og Ungeforvaltningen vil finansiere engangsudgifter til genopretning af bygningen på 1,3 mio. kr. og omkostninger ved overgangen til kommunen (bl.a. tinglysningsafgift, udgifter til advokat mv.).

Ifølge styrelsesvedtægten hører sager om køb/overtagelse af fast ejendom under By- og Kulturudvalget.

Bestyrelsen for Børnehuset Chr. Sonnes Vej anmoder Odense Kommune om at overtage alle forpligtelser i forhold til personalet. Der er pt. 7 fastansatte medarbejdere i børnehuset. Dertil er det ønsket, at Odense Kommune overtager inventar og løsøre, som forefindes til den videre drift af børnehuset. Det betyder, at Odense Kommune vil overtage arbejdsgiveransvaret for det ansatte personale. Personalet vil overgå til ansættelse i Odense Kommune på uændrede løn- og ansættelsesvilkår, jævnfør Lov om lønmodtagers retstilling ved virksomhedsoverdragelse.

Sagen har været behandlet i Civilstyrelsen den 6. december 2022. Civilstyrelsen har meddelt, at den ikke har bemærkninger til overdragelsen. Herudover har der været rettet henvendelse til Social- og Boligstyrelsen, der den 8. august 2023 har godkendt, at Børnehuset Chr. Sonnes Vej overgår til kommunal drift og at bygningerne kan overtages til 0 kr. Herefter har sagen afventet afklaring af interne forhold om bl.a. økonomi.

En overgang til kommunal drift vil ikke få likviditetsmæssig betydning for Odense Kommune, idet der hidtil er ydet driftstilskud til børnehuset.

Udover arbejdsgiveransvaret vil der ikke være administrative konsekvenser for Odense Kommune ved børnehusets overgang.

Overgangen til kommunal drift anbefales at træde i kraft fra den 1. juni 2026 i overensstemmelse med institutionens ønske.

Økonomi

Der oprettes en ny anlægsbevilling under By- og Kulturudvalget "Chr. Sonnesvej Genopretning" til børnehusets genopretning, som frigives til By- og Kulturudvalget. Denne bevilling finansieres af engangsudgifter på 1.249.140 kr. fra eksisterende budgetter under service i Børn- og Ungeudvalget i 2026, som flyttes til anlægsbevillingen under By- og Kulturudvalget i 2026.

Drift Chr. Sonnesvej						
<i>Beløb i 2026 PL</i>						
Beskrivelse	Udvalg	Styringsområde	2026	2027	2028	2029
Ny anlægsbeviling "Chr. Sonnesvej genopretning"	BKU	Anlæg	1.249.140	0	0	0
Børn- og Ungeudvalget	BUU	Service	-1.249.140	0	0	0
Kassepåvirkning			0	0	0	0

Det samme gør sig gældende med den varige driftsforpligtelse, der ligeledes bliver finansieret via de allerede afsatte midler for driftstilskud til børnehuset. Midlerne flyttes fra Børn- og Ungeudvalget til By- og Kulturudvalget.

Drift Chr. Sonnesvej						
<i>Beløb i 2026 PL</i>						
Beskrivelse	Udvalg	Styringsområde	2026	2027	2028	2029
Drift Chr. Sonnesvej	BKU	Service	349.887	349.887	349.887	349.887
Børn- og Ungeudvalget	BUU	Service	-349.887	-349.887	-349.887	-349.887
Kassepåvirkning			0	0	0	0

Sagen påvirker ikke kommunens kassebeholdning.

Punkt 5: Lukket: Køb af jordareal ved Lumby

82.00.00-000-4-26

Punkt 6: Lukket: Salg af storparceller til almene boliger

82.00.00-000-10-26

Punkt 7: B-sag: Offentlig høring: Forslag til lokalplan nr. 4-1115 og forslag til kommuneplantillæg nr. 3 for udvidelse af Hotel Odense, OCC, Odense SØ

01.02.00-P16-9-25

Sagsresumé

Denne sag omhandler forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for udvidelse af Hotel Odense ved Odense Congress Center (OCC) ved Ørbækvej, som sendes i offentlig høring.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og forslag til lokalplan nr. 4-1115 er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Odense Sport og Event, som ønsker mulighed for opførelse af ny hotelfløj. Dette er begrundet i ønsket om at kunne huse større arrangementer med minimum 500 hotelværelser.

Lokalplanforslaget giver mulighed for en ny hotelfløj i op til ni etager mod Ørbækvej.

Med denne sag skal By- og Kulturudvalget godkende, at forslag til lokalplan nr. 4-1115 og forslag til kommuneplantillæg nr. 3 for udvidelse af Hotel Odense, OCC offentliggøres i otte uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Effekt

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

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og forslag til lokalplan nr. 4-1115 for udvidelse af Hotel Odense, OCC offentliggøres i otte uger i henhold til planlovens bestemmelser.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 og forslag til lokalplan nr. 4-1115 for udvidelse af Hotel Odense ved OCC er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Odense Sport og Event om at understøtte efterspørgslen på større arrangementer med minimum 500 hotelværelser. Dette nødvendiggør en ny hotelfløj med cirka 250 værelser samt opførelse af en forbindelsesgang til eksisterende byggeri.

Odense Congress Center består i dag af fire sports- og messehaller, et produktionskøkken samt et hotel med 304 værelser. Den største sports- og messehal - Jyske Bank Arena - har en højde på cirka 20 m, mens hotellet er i fire etager og har en højde på cirka 12 m. Hotellet blev udvidet i 2023 med en ny fløj mod sydøst. Den er opført i seks etager med en højde på 24 m.

Parkeringsarealerne i tilknytning til kongrescenteret rummer cirka 1.800 parkeringspladser. Nord og nordøst for kongrescenteret er der etableret en støjvold, som skærmer for eventuel støj for de omkringliggende boliger.

Planområdet har et areal på cirka 4.600 m². Det afgrænses mod syd af Ørbækvej, som er afskærmet af et 15-20 m bredt beplantningsbælte – primært bestående af bøgetræer med en højde på cirka 17-20 m.

Øst for Odense Congress Centers område ligger et blandet område med daginstitutioner, kontorhverv samt boliger - dog adskilt af en cykel- og gangsti, som er omkranset af beplantning. Nord og nordøst for Odense Congress Centers område

ligger der boligområder samt et grønt område med træbeplantning. Den omkringliggende nabobebyggelse til kongrescenteret er i 1-2 etager.

Forslag til lokalplan

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af hotelfløj og forbindelsesgang til eksisterende hotel og omfatter også parkering samt beplantningsbælte mod Ørbækvej.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres en ny hotelfløj nordvest for den eksisterende hotelfløj på et areal, som i dag anvendes til parkering for hotellets gæster. Den nye bebyggelse placeres parallelt med denne bygning med en afstand på cirka ti m.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen maksimalt må opføres i ni etager og have en maksimal højde i kote 59 m (højdesystem DVR90) svarende til en maksimal højde på 40 m målt fra terræn omkring bygningen til overkant af tekniske installationer på taget.

Der sikres en biofaktor på mindst 0,6 inden for lokalplanens område ved blandt andet at bevare det eksisterende beplantningsbælte langs Ørbækvej og etablere et grønt område med træer, buske og stauder mellem den nye og den eksisterende hotelbebyggelse.

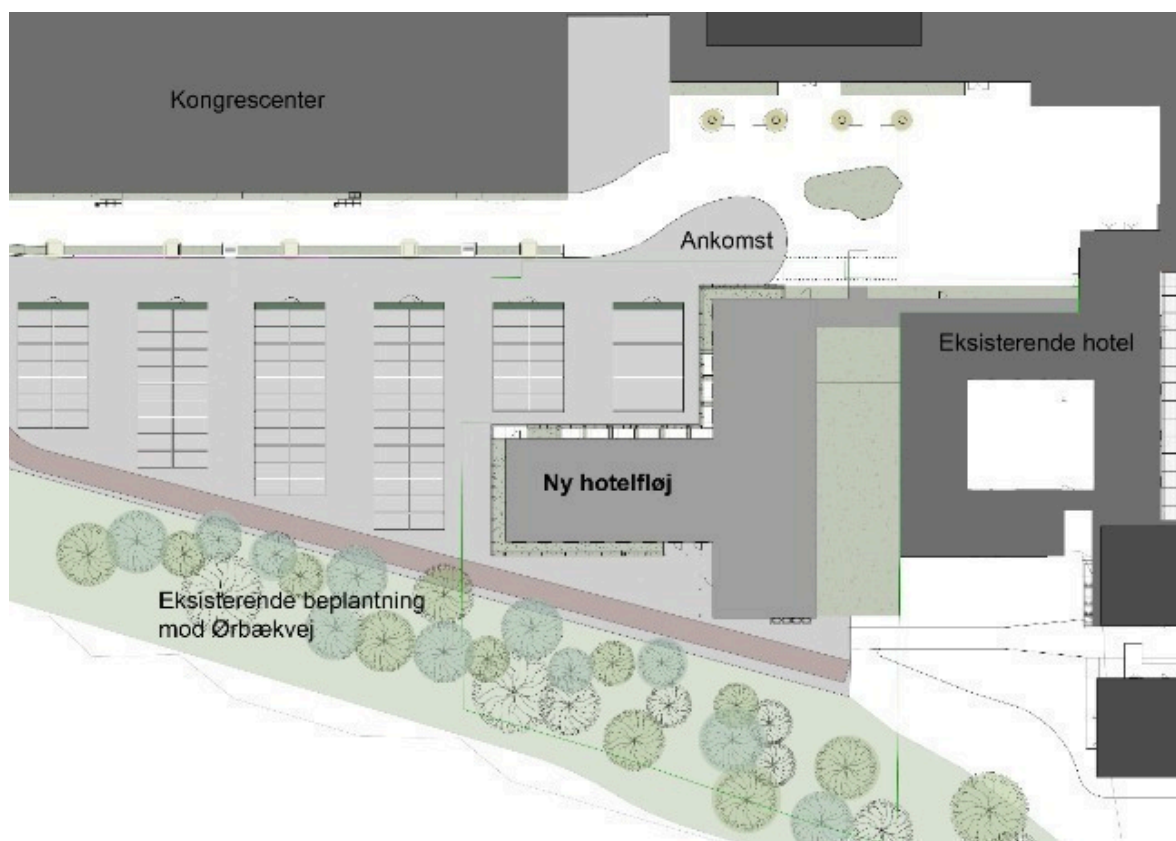


Illustration med situationsplan af planlagt ny hotelfløj

Den nye hotelfløj udformes som et stort T - i form af to længer, der ligger vinkelret på hinanden. Bygningen udføres med fladt tag og med facader i blank teglmur i røde- og/eller brunlige nuancer, som sikrer samhørighed til den eksisterende hotelbebyggelse. De nederste etager (basen), hvor man som besøgende møder bygningen, vil fremstå differentieret i forholdt de øvrige etager i form af en mørkere teglfarve.

Der må placeres ventilationsanlæg på taget samt elevatorstårn med en maksimal højde på i alt fire m over murkronen. Disse bygningsdele skal beklædes med eller fremstå i lysegråt ikke-reflekterende materiale, så de fremtræder mindst synlige.

I stueplan etableres der en hævet base i cirka to m bredde, hvor det er muligt at etablere terrasser afskærmet af hække eller grønne bede med bunddækkende planter for at skabe et grønt kig fra hotelværelserne. Basen skal sikre en vis afstand mellem værelser i stueplan og den gående eller kørende trafik på terræn, så indbliksgener undgås, samt udligne niveauforskellen mellem hotelværelser i stueplan og terræn.

Der må opføres en forbindelsesgang i én etage mellem den nye og gamle del; den opføres som en glasbygning med fladt tag, der kan begrønnes. Der er således adgang for gæster via denne forbindelsesgang fra hotellets reception eller direkte fra parkeringsarealet.

Fra forbindelsesgangen ledes gæsten til hotellets vindfang og videre til loungeområde med forbindelsestrapper og elevatorer til etagerne.

Facaderne vil fremstå med variation inden for vinduesåbningerne for eksempel med varierende felter i træ, alu og/eller markering og detaljering i murværket omkring vinduesåbninger. Det er kun muligt at etablere altaner for hotelværelser, der vender mod nord og vest ud mod parkeringsarealet på grund af trafikstøjen fra Ørbækvej.

Parkering til hotellets gæster vil ske på den nuværende parkeringsplads mod vest, og for ansatte vil der fortsat være parkering nord for hotellet. Vejadgang til området vil for hotellets gæster således ske fra vest via eksisterende adgangsvej til området ved Odense Congress Center, og vejadgang for ansatte samt ved varelevering vil ske ad nuværende adgangsveje fra nordvest.

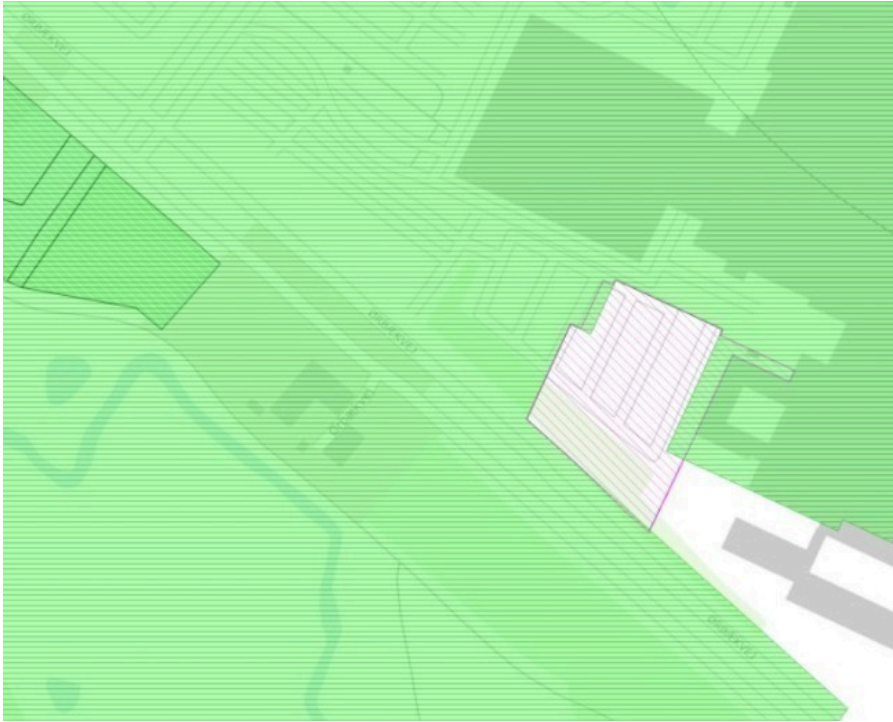
Se afgrænsningen af lokalplanområdet markeret med rød streg nedenfor:



Lokalplanen giver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 vedr. skovbyggelinjen. Skoven, der udløser skovbyggelinjen, er en mindre, offentlig skov på den sydlige side af Ørbækvej. Skoven ligger cirka 200 m fra byggefeltet målt i fugleflugt.

Kortet nedenfor viser den offentlige skov, der afkaster skovbyggelinjen markeret med en grøn skravering. Selve skoven er markeret med en mørkegrøn streg til venstre i billedet.

Og indenfor lokalplanaforgrænsningen, der er markeret med lilla streg, ses den del af skovbyggelinjen, som der dispenseres for.



Forslag til kommuneplantillæg

Forslaget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024-2036 med hensyn til bygningshøjde samt antal etager for den nye hotelbebyggelse. Den gældende kommuneplanramme giver mulighed for bebyggelse i to etager med en maksimal højde på ti m – dog kan der i særlige udpegede områder bygges op til 24 m. Der er derfor udarbejdet forslag til et kommuneplantillæg, der giver mulighed for, at hotelbebyggelsen kan opføres i ni etager samt en ændring i den mulige højde på ny hotelbebyggelse til maksimalt kote 59 m (højdesystem DVR90) svarende til en maksimal højde på 40 m målt fra terræn til top af tekniske installationer på taget.

I Kommuneplan 2024-2036 ændres den eksisterende retningslinje 1.2.5 for højhuse, så den også udlægger lokalplanens område som højhusområde.

Forvaltningens vurdering af planforslagene

Forvaltningen vurderer, at planlægningen vil give bedre mulighed for udvikling af hotel- og konferencevirksomheder i Odense. Forvaltningen vurderer også, at der i området med det eksisterende kongrescenter ved Ørbækvej er tale om et område i en generel bygningsmæssig skala, der kan rumme en højere bebyggelse.

Samtidig sikrer lokalplanen fortsat beplantningen mod Ørbækvej, hvor de høje træer sikrer oplevelsen af det grønne strøg langs Ørbækvej. Idet beplantningen er løvfældende, vil bebyggelsen dog især om vinteren være synlig fra Ørbækvej, som er en indfaldsvej til Odense.

Lokalplanen sikrer, at hotelbebyggelsens facade udføres med variation og detaljering samt udføres i blank teglmur i røde- og/eller brunlige nuancer, som sikrer samhørighed til den eksisterende hotelbebyggelse. Lokalplanen stiller krav om begrønning af basen på bebyggelsen med klatrende beplantning for at fastholde oplevelsen af det grønne.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et grønt areal mellem den eksisterende og nye hotelbebyggelse med varierende beplantning som buske og enkeltstående træer, der er tilpasset skyggefulde omgivelser.

Planen lever op til kommuneplanens biofaktorkrav på 0,6.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at planforslagene ikke medfører væsentlige påvirkninger på det omkringliggende miljø.

Afgørelsen begrundes med, at der er tale om bebyggelse på et mindre lokalt område, der allerede i dag er bebygget med hotel og kongrescenter. Planen sikrer, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende område med krav til facadeudtryk, krav til ny beplantning og sikring af beplantningsbælte, der slører bebyggelsen mod Ørbækvej.

Det vurderes, at planen ikke vil have en væsentlig indvirkning på trafikafviklingen i området. Der stilles i lokalplanen krav om særligt støjdæmpende foranstaltninger på facaden mod syd, og disse foranstaltninger vurderes at dæmpe støjen fra vejtrafik.

Bebyggelsen bliver opført på et asfalteret parkeringsareal, og der bliver ikke fjernet beplantning eller fældet træer for at give plads til byggeriet.

Der er udpeget bevaringsværdig beplantning inden for området, som ikke må fældes eller ændres, så projektet medfører ikke beskadigelse eller ødelæggelse af levesteder for flagermus (bilag IV-arter).

Samlet set vurderes planen ikke at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Det betyder, at der ikke udarbejdes miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lovgrundlag

- Forslag til lokalplan er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Screening for miljøvurdering er gennemført i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af aktuelle projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan vælge at:

- Vedtage planforslagene og fremlægge dem i offentlig høring i minimum otte uger (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til planforslagene, som kan indarbejdes af forvaltningen, hvorefter planforslagene sendes i høring. Alternativt kan planforslagene med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Ikke vedtage planforslagene til offentliggørelse, hvorved den ønskede udvidelse af hotel ikke kan realiseres, og gældende lokalplan fortsat regulerer området.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Bilag 2 Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 for udvidelse af Hotel Odense, OCC, Odense SØ

Bilag 1 Forslag til lokalplan 4-1115 udvidelse af Hotel Odense, OCC, Odense SØ

Punkt 8: B-sag: Kvarterplan Havnegade 19, Odense C

01.02.00-P16-12-24

Sagsresumé

Denne sag omhandler en kvarterplan for Havnegade 19, Odense C.

Kvarterplanen skal danne grundlag for igangsætning af planlægning for omdannelse af ejendommen Havnegade 19.

Grundejer ønsker at opføre etageboligbebyggelse med en mindre del erhverv i form af kontorer, café eller lignende.

Havnegade 19 indgår som område i bydelsudviklingsplanen for Odense indre havn.

Ifølge bydelsudviklingsplanen skal der med afsæt i planen udarbejdes en kvarterplan for området. Denne skal danne grundlag for igangsættelse og udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner.

Grundejer har udarbejdet en kvarterplan, som konkretiserer ønsker og forslag til udvikling af området.

Med sagen skal udvalget godkende, om kvarterplanen skal danne grundlag for et videre arbejde med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan for omdannelsen af ejendommen.

Effekt

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

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender kvarterplanen som grundlag for igangsættelsen af planlægningen for området.

Beslutning

By- og Kulturudvalget godkender indstillingen.

Udvalgsmedlem Tommy Hummelose (C) stemmer imod indstillingen med følgende stemmeforklaring:

"Kvarterplanen beskriver: "Havnegade 19 skal fremstå som en urban og grøn bydel, hvor nye grønne kantzoner, træer og fokus på biodiversitet er centrale elementer". Dette er i den forelagte sag ikke fuldt opfyldt, da facader mod Havnegade og Malmøgade ikke fremstår grønne med tilstrækkelige kantzoner og fokus på biodiversitet. Konservative foreslår en tilpasning af facaderne mod Havnegade og Malmøgade, der opfylder kvarterplanens beskrivelse".

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

By- og Kulturforvaltningen er i dialog med grundejer af ejendommen Havnegade 19, Odense C. Grundejer ønsker at omdanne ejendommen fra erhverv til etageboligbebyggelse med en mindre del erhverv i form af kontorer, café eller lignede.

Havnegade 19 er i Kommuneplan 2024-2036 udpeget som byfortætningsområde i 1. prioritet i rækkefølgeplanen for boligudbygning og er udlagt til blandet bolig og erhverv. Før området Havnegade 19 kan omdannes til boligområde, skal der udarbejdes en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen.

By- og Kulturudvalget besluttede på møde den 13. august 2025, at forvaltningen i den videre dialog med grundejer kan planlægge for nedrivning af udpegede bevaringsværdige bygninger på Havnegade 19.

Havnegade 19 indgår som en del af Havnegadekvarteret i Bydelsudviklingsplan for Odense indre havn, 2025. Bydelsudviklingsplanen sætter den overordnede retning for udviklingen af hele området, Odense indre havn, med strategier og designprincipper, gældende på tværs af alle områderne indenfor den indre havn. Bydelsudviklingsplanen for Odense indre havn er vedlagt denne sag.

I henhold til bydelsudviklingsplanen skal der, med afsæt i bydelsudviklingsplanen, udarbejdes en kvarterplan for området, som skal danne grundlag for igangsættelse og udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner.

Grundejer har derfor udarbejdet en kvarterplan for Havnegade 19, som konkretiserer grundejers ønsker til udviklingen af området.

Eksisterende forhold

Havnegade 19 dækker et areal på cirka 14.710 m² og afgrænses af Havnegade mod vest, Malmøgade mod nord, boligbebyggelse og erhverv langs Tolderlundsvej i øst, og langs Nørrevoldgade i syd.

Omkringliggende bebyggelse langs Tolderlundsvej er boligbebyggelse i primært 4-5 etager og enkelte bygninger 2-3 etager. Langs Nørrevoldgade er der bebyggelse i 2-3 etager. På modsatte side af Havnegade ligger der boligbebyggelse i 5-6 etager. På hjørnet af Havnegade og Malmøgade er der en markant silobygning fra 1957 på 38 meter, der er efterfulgt af en lav lagerbygning i én etage og en åben fladeparkering op langs Malmøgade, hvorefter boligbebyggelse i 4-4½ etage runder hjørnet Malmøgade/Tolderlundsvej.

Fra Havnegade i vest til Tolderlundsvej i øst stiger terrænet cirka 5-6 m. Stigningen opleves primært fra Malmøgade eller inde fra planområdet, hvor en mindre skrænt med træer danner overgang til nabobebyggelsen langs Tolderlundsvej.

Der er to vejadgange til området fra Havnegade og en enkelt fra Malmøgade.

Området er i dag indhegnet mod Havnegade og rummer flere industribygninger, til dels sammenbyggede og af forskellig karakter, i én til to etager.

I kortet nedenunder ses grunden Havnegade 19 med rød afgrænsning.



Kvarterplan

I kvarterplanen konkretiserer grundejer sit forslag til udvikling af området Havnegade 19 med baggrund i det omgivende områdes specifikke karakterer og kvaliteter.

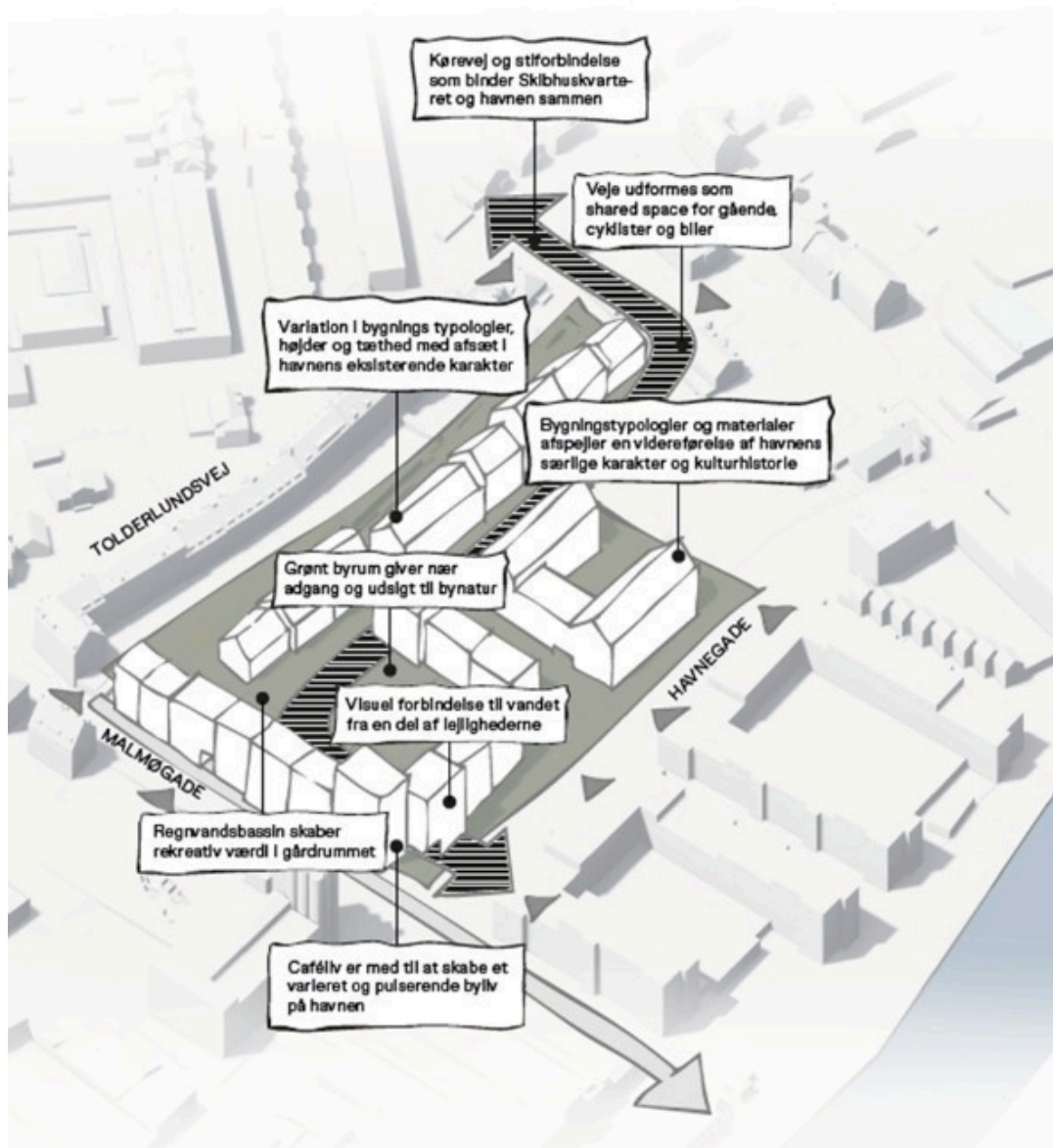
Her beskrives intentionerne for grundens udformning og relation til omgivelserne, herunder hvordan stedet forholder sig til nærheden til havnen og de principper og strategier, der indgår i bydelsudviklingsplanen for Odense indre havn.

Kvarterplanen inklusive bilag er vedlagt nærværende sag.

Følgende er uddrag fra kvarterplanen med bilag:

- Havnegade 19 skal fremstå som en urban og grøn bydel, hvor nye grønne kantzoner, træer og fokus på biodiversitet er centrale elementer.
- Kvarteret bindes sammen med Skibhuskvarteret ved gennemgange og passager i bebyggelsen, herved kobles den indre havns netværk naturligt til byens eksisterende strukturer.
- Nye bygninger forholder sig til og tilføjer nye lag til den historiske havn, så områdets unikke kulturmiljø styrkes og beriges.
- Nyt byrumsinventar i bebyggelsen tager udgangspunkt i havnens eksisterende karakter.
- Arkitekturen i den nye bebyggelse skal være varieret, af høj kvalitet og stimulere sanserne. Det opnås gennem variation og kontraster i facader, dybder, udtryk samt både nye og genbrugte materialer.
- Der arbejdes med forskellige skalaer således byrum og gader føles trygge og oplevelsesrige for de bløde trafikanter.
- Bygninger og byrum skal invitere til fællesskab, multifunktionalitet og gensidig omtanke, så afstanden mellem mennesker mindskes og der opstår både planlagte og spontane møder og aktiviteter.
- Samvær og godt naboskab - også på tværs af generationer - er vigtigt for at tiltrække og fastholde beboere. Derfor indarbejdes forskellige boligstørrelser, så der skabes en mangfoldig beboersammensætning.
- Havnegade 19 understøtter den levende havn med områder, der giver plads til byliv ud mod Havnegade, samtidig med at mere rolige byrum bagved etableres.
- Projektet søger at styrke de visuelle, fysiske, grønne og oplevelsesmæssige forbindelser og samtidig reducere barrierer for bløde trafikanter mellem Odense indre havn og den omkringliggende by og natur, særligt i forhold til Skibhuskvarteret.

Illustration fra kvarterplanen.



Forvaltningens vurdering af kvarterplanen

Relation til havnen

Forvaltningen vurderer, at kvarterplanens vision for områdets fremtidige disponering og arkitektoniske tolkning af en ny bebyggelse på havnen er i overensstemmelse med visionerne i bydelsudviklingsplanen for Odense indre havn om gode forbindelser for bløde trafikanter på tværs af området mellem Skibhuskvarteret og havnen, om variation og kontraster i skala og materialitet og om befolkningstæthed og publikumsorienterede funktioner, der gør havnen værd at gå på opdagelse i for både beboere og besøgende.

Kvarterplanen foreslår tre bygningstypologier med referencer til henholdsvis havn og Skibhuskvarterets boligbebyggelser, og med variation i bygningshøjder og etablering af rum mellem bygningerne. Forvaltningen vurderer, at det skaber mulighed for en ny fortælling om overgangen mellem by og havn. Dette i form af, at der åbnes op for fodgængeradgange igennem bebyggelsen, og i form af bygningstypologiernes referencer til henholdsvis Skibhuskvarterets boligbebyggelser og havnens pakhuse og magasinbygninger.

Kvarterplanen beskriver, hvordan let skrånende tagformer hen over to etager tilpasses den omkringliggende bebyggelses karakter for at fastholde områdets helhedsindtryk. En detaljering i facader og variation i materialer - pladematerialer i metal i ét byggeri og tegl i de øvrige - samt en mulig genanvendelse af materialer fra eksisterende bygninger på grunden kan skabe en rustik karakter, der relaterer sig til de oprindelige havnebygninger i nærområdet.

Forvaltningen vurderer, at kvarterplanens forslag om at etablere høje stueetager mod Havnegade og Malmøgade med mulighed for etablering af caféer og lignende på nøje udvalgte steder vil være et værdifuldt supplement til områdets boliger, de tværgående forgængerforbindelser og Havnegades fremtidige karakter.

I den videre planlægning skal omfang og størrelse af erhvervsmæssige anvendelser i form af caféer, kontorer og lignende serviceerhverv undersøges og defineres nærmere.

Bygningshøjder

Kvarterplanen beskriver, hvordan variationer i bygningshøjder skal skabe en naturlig overgang fra nabobebyggelsen på Tolderlundsvej til hjørnet ved Havnegade/Malmøgade. Den nye bebyggelse foreslås lavest mod nabobebyggelsen mod Tolderlundsvej og højest mod Havnegade. På hjørnet Havnegade/Malmøgade foreslås et pejlemærke for bebyggelsen i form af en 10 etagers bygning.

Forvaltningen vurderer, at placering af de laveste bygninger nærmest bebyggelsen ved Tolderlundsvej og de højeste bygninger nærmest Havnegade er i overensstemmelse med områdets bygningskarakterer og understøtter oplevelsen af et terræn, der skræner ned mod havnen.

Forvaltningen vurderer, at et pejlemærke med en bygning i op til 10 etager på hjørnet Havnegade og Malmøgade spiller godt sammen med den eksisterende høje silobygning på modsatte hjørne af Malmøgade. Etagehøjder på fem og seks etager langs Havnegade giver den nødvendige ryg og volumen til at markere gaderummet. Havnegade er et bredt og relativt trafikeret gaderum flankeret af eksisterende etageboligbebyggelse i fem til seks etager på modsatte side af Havnegade.

De foreslåede frem- og tilbagerykninger samt mellemrum i bebyggelsen giver plads til et varieret byrum mod Havnegade. Det vil skabe en pendant til den varierede bygningsmasse, der i dag præger Havnegade med ældre bebyggelser i forskellige højder.

Forvaltningen vurderer, at en nedtrapning af bygningshøjder nærmest bebyggelsen mod Tolderlundsvej - både langs Malmøgade og inde på grunden - er i overensstemmelse med eksisterende bygnings skala, som primært består af etageboliger i fire til fem etager med skrå tage og markeringer i facade og tag, der understreger overgangen mellem de enkelte bygninger.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at nedtrapning af bebyggelsen og bevaring af skrænt og træbeplantning i planområdet fremhæver terrænets markante stigning fra Havnegade til Tolderlundsvej. Arealerne mellem bebyggelsen ved Tolderlundsvej og grunden Havnegade 19 består af fladeparkering, haver og enkelte skure. I kvarterplanen bevares skrænt og træbeplantning som en grøn overgang mellem den eksisterende og den nye bebyggelse.

I den videre planlægning skal lys- og skyggediagrammer samt vurdering af dagslys, vind- og støjforhold kvalificere den endelige udformning af området, herunder bygningshøjder- og placeringer, og udformning og disponering af områdets udearealer.

Fri- og opholdsarealer

Kvarterplanen foreslår etablering af gårdrum imellem bygningerne, der indrettes som grønne, trygge opholdsarealer med fokus på fællesskab og rekreation og kan skabe gode rammer for spontane møder og socialt samvær.

Kvarterplanen beskriver, at der langs vejforløb og på grønne områder plantes træer. Fri- og opholdsarealer indrettes med blomsterenge, beplantede lavninger og elementer, der fremmer biodiversitet. Fælles fri- og opholdsarealer etableres som en kombination af områder med siddepladser og nicher til roligt ophold, områder med lege- og aktivitetsmuligheder, samt områder til fællesfunktioner såsom fælles orangeri. Privat ophold etableres på terræn eller altaner i direkte tilknytning til de enkelte boliger. Træer på 25-30 år skal sikre kvaliteten af fri- og opholdsarealer fra start.

I bilag til kvarterplanen beskrives det, hvordan vejtrafikstøj fra Havnegade kan have indflydelse på, hvor og hvor meget areal der kan disponeres til fri- og opholdsarealer.

Kvarterplanen viser, i en beregning af disponible udearealer, at kommuneplanens krav til omfanget af friarealer ikke opfyldes. Opgørelsen viser en reduktion på cirka en fjerdedel af kravet til friarealer.

Kvarterplanen angiver placering af fælles opholdsarealer på terræn og tagterrasse. Arealberegningen er i overensstemmelse med kommuneplanens arealkrav, men dele af arealerne nærmest Havnegade er dog potentielt belastet af vejtrafikstøj over de vejledende støjgrænser, hvilket skal belyses nærmere i den videre proces.

Kvarterplanen foreslår, at støjbelastede arealer på terræn indrettes som kantzoner, der bearbejdes så overgangen mellem vejforløbet og boliger blødes op og etableres med beplantning og byrumsinventar i form af granitbænke langs facader.

Forvaltningen vurderer, at omfanget af bebyggelsen, hvor kvarterplanen foreslår cirka 280 boliger, ikke gør det muligt at opfylde kommuneplanens arealkrav til friarealer. Åbninger i bebyggelsen mod Havnegade betyder samtidig, at dele af arealerne bliver støjbelastede og derfor ikke kan indgå som fri- og opholdsarealer.

Forvaltningen vurderer, at åbningerne i bebyggelsen bør bevares, da de er væsentlige for den samlede oplevelse af byggeriet i området. Et reduceret omfang af friarealer stiller krav til, at der i den videre planlægning er særlig fokus på at definere og beskrive, hvordan indretning og beplantning sikrer kvalitetsfyldte fri- og opholdsarealer, og hvordan dette oversættes til præcise lokalplanbestemmelser.

I den videre planlægning skal skyggediagrammer, vurdering af vind- og støjforhold, biofaktor og kvalitet i bynatur kvalificere den endelige udformning og disponering af områdets fri- og opholdsarealer.

Parkering

Kvarterplanen beskriver, hvordan bilparkeringspladser fordelt på terræn og i kælder under ét byggeri ikke opfylder kravet om én parkeringsplads pr. 125 m², jævnfør Odense Kommunes sektorplan for parkering, men at det reducerede antal parkeringspladser understøtter et mere roligt trafikalt miljø.

Kvarterplanen foreslår dobbeltudnyttelse af nærliggende parkeringsfaciliteter som supplement, og at fladeparkering indenfor området placeres langs den interne gade med beplantning for visuel variation. Cykelparkering foreslås etableret delvist i konstruktion og delvist på terræn.

Ifølge bilag til kvarterplanen vil der skulle etableres cirka 206 bilparkeringspladser indenfor området. Der foreslås op til 43 parkeringspladser i kælder under karrébebyggelsen mod Havnegade og op til 55 parkeringspladser på terræn. Dermed mangler der over 100 parkeringspladser for at opfylde sektorplanens krav.

I bilag til kvarterplanen beskrives det, at grundejer af Havnegade 19 ejer to bygninger udenfor området med henholdsvis 61 og 91 parkeringspladser. Disse kan dobbeltudnyttes, da pladserne bruges af kontor erhverv og kun er sparsomt benyttet mellem kl. 16.00 og kl. 8.00. Bygningerne ligger i gåafstand - cirka 15 m og 180 m fra Havnegade 19.

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede parkering uden for planområdet ligger i en acceptabel gåafstand af Havnegade 19. Forvaltningen vurderer, at dobbeltudnyttelse af eksisterende parkeringsfaciliteter vil have en positiv effekt på den nye bebyggelses CO₂-aftryk, da behovet for nybyggeri til parkering hermed minimeres.

Kvarterplanens forslag om parkering på terræn er ikke i overensstemmelse med sektorplanens krav om parkering i kælder eller konstruktion. Forvaltningen vurderer dog, at parkering under terræn vanskeliggør gode vækstbetingelser for større træer og lignende beplantning i områdets udearealer, ligesom kvarterplanens foreslåede bebyggelseskarakter begrænser muligheden for etablering af parkering under bygningerne.

Forvaltningen vurderer, at det relativt begrænsede omfang af terrænparkering, kombineret med plantebede og træer, sikrer, at overfladeparkering ikke opleves dominerende.

I den videre planlægning skal forhold om dobbeltudnyttelse af parkeringsarealer udenfor området undersøges nærmere, således det sikres, at der er grundlag for at planlægge for et reduceret antal parkeringspladser indenfor planområdet Havnegade 19.

Kommuneplantillæg

Disponeringen af grunden Havnegade 19 i nærværende kvarterplan forudsætter nedrivning af de bevaringsværdige bygninger på grunden. En udtagelse af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen skal ske med et tillæg til kommuneplanen i forbindelse med planlægningen. Kvarterplanens forslag til bebyggelsens omfang betyder desuden, at der vil skulle ske en ændring af kommuneplanrammen for området med en forøgelse af den maksimale bebyggelsesprocent fra 100 til 175 og det maksimale antal etager på grunden fra 5 til 7 etager med en enkelt bygning i 10 etager.

Lokalplan

Den kommende lokalplan skal muliggøre områdets anvendelse til etageboliger og mindre serviceerhverv i form af caféer og lignende. Lokalplanen skal med bestemmelser sikre omfang og placering af byggeri samt kvalitet i bebyggelsens ydre fremtræden, udformning og indretning af udearealer med beplantning, fri- og opholdsarealer og placering og omfang af cykel- og bilparkering med mere.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillægget, jævnfør miljøvurderingsloven. Dette begrundes i, at der er tale om planlægning for anlægsarbejder i byzone, og at der kan være en visuel påvirkning ved etablering af ny bebyggelse med større tæthed og højde end eksisterende bebyggelse indenfor området.

Lovgrundlag

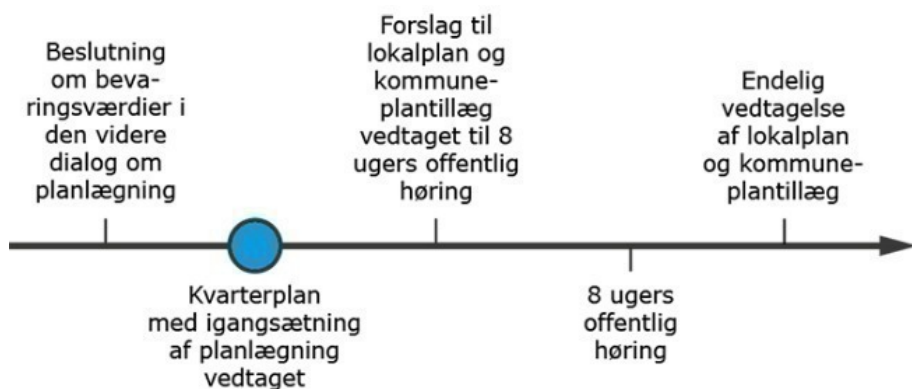
- Kommuneplantillægget skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 4.
- Lokalplanen skal udarbejdes i henhold til planlovens kapitel 5.
- Miljøvurdering skal udarbejdes i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget kan:

- Vælge at godkende kvarterplanen som grundlag for igangsættelse af planlægningen for omdannelse af ejendommen Havnegade 19 med opførelse af etageboligbebyggelse samt en mindre del erhverv (forvaltningens indstilling).
- Vælge at komme med ændringer til kvarterplanen, som kan indarbejdes, hvorefter planlægningen for omdannelse af ejendommen Havnegade 19, med opførelse af etageboligbebyggelse samt en mindre del erhverv, igangsættes. Alternativt kan kvarterplanen med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.

Den videre proces



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Kvarterplan Havnegade 19

Bilag til kvarterplan Havnegade 19

Odense indre havn Bydelsudviklingsplan 2025

Punkt 9: C-sag: Drøftelse vedrørende Odense Dry Port – opfølgning på indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen

01.02.00-P16-14-24

Sagsresumé

Denne sag omhandler planlægningen for Odense Dry Port, herunder orientering om høringssvarene fra indkaldelsen af idéer og forslag samt en drøftelse af om By- og Kulturudvalgets tidligere beslutning om, at nedlægge § 14-forbud mod nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på Svendborgvej 471 skal effektueres med en bevarende lokalplan.

By- og Kulturudvalget besluttede den 27. august 2025 at sende ændringen af kommuneplanen i idé- og høringsfase fra 11. september til 9. oktober 2025. Der blev afholdt borgermøde den 23. september 2025, og kommunen modtog 19 høringssvar.

Svarene handler især om trafik samt bekymringer for støj, lys og indblik. Derudover foreslås bl.a. trafiktiltag, støj- og grønne afskærmninger, regulering af belysning og bæredygtige løsninger som solceller og grønne tage.

Høringssvarene tages til efterretning og vil blive undersøgt nærmere i den kommende planlægning. Odense Havn har som grundejer i januar 2025 søgt om nedrivning af alle bygninger på ejendommen Svendborgvej 471, hvor stuehuset i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt med en bevaringsværdi på 4 efter SAVE-metoden. By- og Kulturudvalget besluttede på møde den 18. juni 2025 at nedlægge forbud mod nedrivning i henhold til planlovens § 14.

Efterfølgende har Odense Havn argumenteret for, at bevaring af Svendborgvej 471 er u hensigtsmæssigt for udviklingen af Odense Dry Port og har på den baggrund ytret ønske om, at By- og Kulturudvalget genovervejer § 14-forbuddet.

Med denne sag skal udvalget drøfte, hvorvidt forvaltningen skal eksekvere § 14-forbuddet. Samtidig orienteres By- og Kulturudvalget om de høringssvar, der er indkommet i forbindelse med indkaldelse af idéer og forslag.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget drøfter, om beslutningen i By- og Kulturudvalget, truffet den 18. juni 2025, om at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14, skal eksekveres.

Beslutning

By- og Kulturudvalget drøftede sagen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Sagsfremstilling

Baggrund

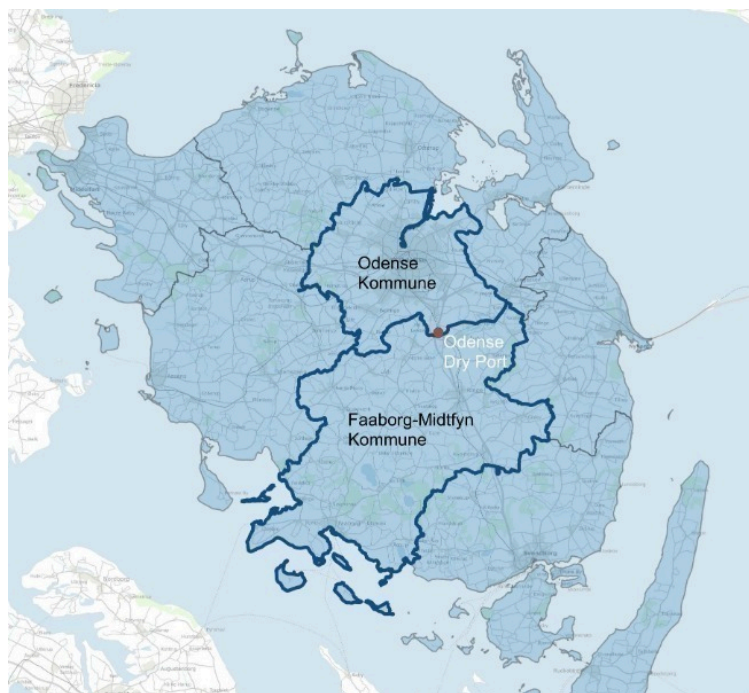
By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgsrådet den 29. marts 2023 at igangsætte udarbejdelsen af plangrundlag for Odense Dry Port for et område, der ligger umiddelbart nord for Årslev og hen over kommunegrænsen mellem Odense og Faaborg-Midtfyn Kommune. Planlægningen foregår i samarbejde med Faaborg-Midtfyn Kommune.

Odense Havn har afholdt en projektkonkurrence om, hvordan området kan udvikles til et lager- og logistikområde, der understøtter udviklingen af Odense Havns aktiviteter, blandt andet for pladskrævende offshore energivirksomheder ved Lindø. Der blev udvalgt et vinderprojekt, som Odense Havn ønsker, skal være udgangspunktet for den forestående planlægning. Den ønskede udvikling af planområdet er i gang med at blive belyst og kvalificeret i planlægningsprocessen.

Planområdet

Planområdet har et areal på cirka 110 ha og ligger mellem Svendborgmotorvejen og Svendborgvej - op mod Årslev. Svendborgbanen løber igennem området. Området ligger på grænsen mellem Odense og Faaborg-Midtfyn Kommune, hvoraf 65 ha af arealet er beliggende i Odense Kommune.

Herunder ses placering af planområdet markeret med en rød cirkel.



Afgrænsningen af planområdet ses nedenfor markeret med blåt.



Indkaldelse af idéer og forslag

Indkaldelse af idéer og forslag har været i offentlig høring fra den 11. september 2025 til den 9. oktober 2025. Der er indkommet 19 høringssvar. Høringssvarene er refereret i en forkortet version i en hvidbog med forvaltningens bemærkninger. Høringssvarene er i deres fulde ordlyd vedhæftet bagerst i hvidbogen.

By- og Kulturforvaltningen har gennemgået alle høringssvar. Da kommuneplantillægget og lokalplanen fortsat er under udarbejdelse, er det endnu ikke afklaret, i hvilket omfang bemærkningerne indarbejdes i planerne.

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Statslige veje
- Trafikforhold
- Anvendelse
- Berørte naboejendomme
- Støjforhold
- Visuelle forhold
- Placering
- Udvidelse af erhvervsområdet mod syd
- Bæredygtige tiltag
- Bløde trafikanter
- Belysning
- Skovrejsning
- Bevaring af eksisterende beplantning

Høringssvarene omhandler primært trafikafvikling, herunder hvordan den tunge trafik ind og ud af planområdet skal håndteres. Der er ikke udtrykt direkte modstand mod projektet, men flere borgere er bekymrede for, om planlægningen vil medføre unødvendige gener for deres ejendomme.

Tre borgere har udtrykt direkte bekymring for manglende hensyn til naboejendommene, herunder kumulative effekter og ændringer i landskabet, miljø og levevilkår med følge af etablering af Odense Dry Port, fire borgere for øget trafik, to borgere for lysgener, tre borgere for øget støj og to borgere i forhold til indbliksgener, herunder for store og høje bygninger med mere.

To borgere har også fremhævet fald i ejendomsværdi og de konsekvenser, det har for husejerne.

Samtidig er der kommet en række forslag til forbedringer af projektet. Disse omfatter løsninger til trafikafvikling for både lastbiler og bløde trafikanter, etablering af støjafskærmning, bevaring af eksisterende beplantning for at skabe grønne afskærmningsmuligheder samt regulering af belysning for at undgå gener. Der er desuden interesse for at give projektet et bæredygtigt præg, herunder etablering af solceller på bygninger, grønne tage med mere.

Forvaltningen tager bemærkningerne til efterretning, og de vil i relevant omfang indgå nærmere i den kommende planlægning.

§ 14-forbud Svendborgvej 471

Baggrund/historie:

Odense Havn, ejer af ”Langagergård”, Svendborgvej 471, matr. Nr. 15a, Højby, ansøgte i januar 2025 om tilladelse til at nedrive alle bygninger på ejendommen. Ejer ønskede at nedrive ejendommens bygninger i forbindelse med forarbejdet til Odense Dry Port.

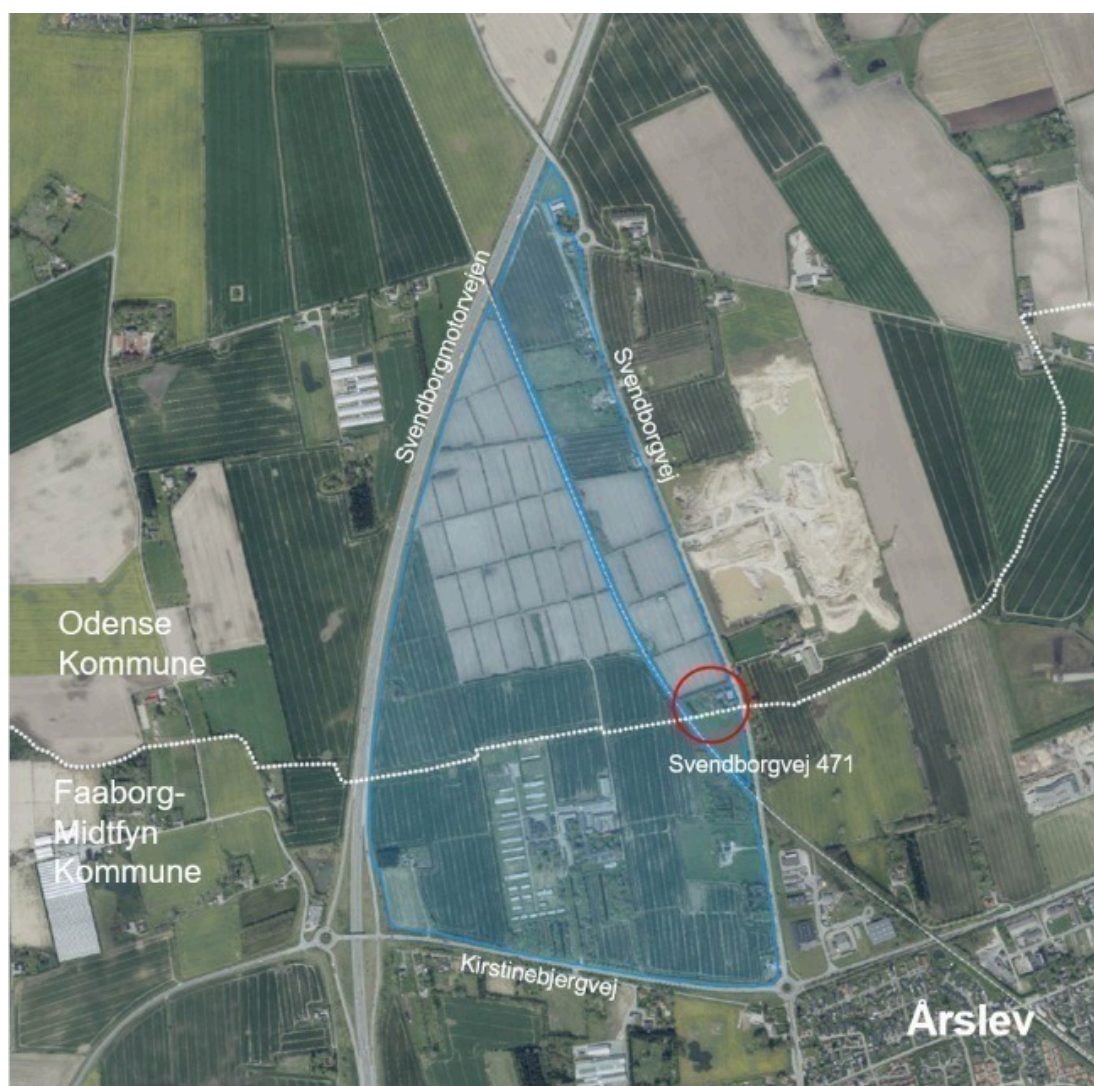
På baggrund af ansøgningen om nedrivningstilladelse gennemførte forvaltningen en revurdering af ejendommens bevaringsværdier og fandt, at bevaringsværdierne fortsat var til stede. Efter indstilling fra forvaltningen besluttede By- og Kulturudvalget derfor den 18. juni 2025 at nedlægge et forbud mod nedrivning i henhold til planlovens § 14. Forvaltningen har herefter indledt arbejdet med udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen, idet der efter nedlæggelsen af forbuddet skal vedtages en bevarende lokalplan inden for ét år.

I tilknytning til idé- og forslagsfasen for udarbejdelsen af et plangrundlag for Odense Dry Port har ejer gjort opmærksom på uhensigtsmæssigheden af en bevaring af ejendommen for udviklingen af Odense Dry Port. Ejer har derfor anmodet Odense Kommune om at genoverveje § 14-forbuddet.

På baggrund af ejers ønske om en revurdering fremsættes sagen hermed til fornyet politisk drøftelse. Sagen om ansøgning om tilladelse til nedrivning af Svendborgvej 471, behandlet i By- og Kulturudvalget den 18. juni 2025, er vedlagt som bilag og et kort uddrag af sagens hovedpunkt kan ses i nedenstående afsnit.

- Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af alle bygninger på ejendommen, Svendborgvej 471. Stuehuset, BBR-bygning 1, er optaget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2020-2032 med SAVE-kategori 4 (se kort med ejendommen i nedenstående markeret med gult).
- Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.
- Forvaltningens har vurderet og indstillet til By- og Kulturudvalget, at der bør nedlægges forbud iht. Planlovens §14 mod nedrivning af det bevaringsværdige stuehus, med henblik på at udarbejde en lokalplan, der omfatter ejendommen
- Forvaltningen har modtaget indsigelser fra Museum Odense, som vurderer, at stuehuset fortsat er bevaringsværdigt. Museet peger bl.a. på, at der ikke er tegn på grundlæggende funktionsfejl, at huset fremstår robust og håndværksmæssigt solidt med bevarede arkitektoniske detaljer, og at bygningen repræsenterer et usædvanligt originalt landstuehus fra landbrugets økonomiske genrejsningsperioder i slutningen af 1800-tallet.
- Stuehuset fremstår som et velproportioneret og tidstypisk stuehus, hvor mange oprindelige detaljer og materialer er bevaret og bidrager til en samlet arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdi på 4.
- En screening viser, at bygningens miljømæssige værdi fortsat er vurderet til 3.
- By- og Kulturudvalget har godkendt, at der nedlægges forbud iht. Planlovens §14 forbud mod nedrivning af det bevaringsværdige stuehus på Svendborgvej 471.

Herunder ses ejendommens placering markeret med en rød cirkel inden for planområdet.



Herunder ses ejendommens matrikelafgrænsning markeret med gult.



Herunder ses ejendommen på luftfoto.



Herunder ses ejendommen fra Svendborgvej. Foto er fra forvaltningens besigtigelse i maj 2025.



Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Dagsordenspunkt_Ansøgning om tilladelse til nedrivning af Svendborgvej 471_18. juni 2025

Hvidbog for indkaldelse af idéer og forslag

Punkt 10: D-sag: Økonomiske udfordringer

00.30.04-G01-1-26

Sagsresumé

Med denne sag orienteres By- og Kulturudvalget om en række økonomiske udfordringer, som presser udvalgets økonomi fra 2027 og frem.

Udvalgets økonomi udfordres af:

- Prisstigninger på fjernvarme, afhentning af dagrenovation samt entrepris under Teknisk service.
- Struktureel ubalance i Byudvikling (byggesagsgebyr og forpagtningsindtægter)
- Efterslæb efter ny forvaltningsstruktur
- Ændring af lovgivning vedrørende opkrævning for sundhedskort.

I forhold til prisstigninger og ny lovgivning er udvalget ikke blevet tilstrækkeligt kompenseret via de gængse kompensationsveje som årlige prisreguleringer, lov- og cirkulæreprogrammet og/eller nye driftsbevillinger.

Oversigt over de samlede udfordringer

Nedenstående tabel viser de udfordringerne i By- og Kulturudvalget.

Oversigt over de økonomiske udfordringer.

By- og Kulturudvalget	2027	2028	2029	2030
Manglende finansiering af merudgifter fjernvarme	-3.744	-3.744	-3.744	-3.744
Merudgifter til afhentning af dagrenovation	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000
Merudgift parkentreprise under Teknisk Service	-512	-512	-512	-512
Strukturel ubalance Byudvikling (byggesagsgebyr)	-500	-500	-500	-500
Efterslæb ændret forvaltningsstruktur	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Sundhedskort - ændret lovgivning	-550	-550	-550	-550
Vores bygninger	-971	-971	-971	-971
I alt	-15.277	-15.277	-15.277	-15.277

Budgettet til service i By- og Kulturudvalget er på 1.025,3 mio. kr. i 2026. Dermed udgør udfordringerne i 2027 på 15,3 mio. kr. 1,5 % af serviceudgifterne.

Udfordringer uddybes i nedenstående afsnit.

Prisstigninger fra Fjernvarme Fyn

I 2024 meddelte Fjernvarme Fyn prisstigninger for alle kunder fra 1/10 2024. Stigningerne skyldes et markant fald i indtægter fra el-salg siden 2023 samt stigende omkostninger til brændsler, afgifter og investeringer.

Prisstigningen forventes at medføre årlige merudgifter til varme på 5 mio. kr. for By- og Kulturforvaltningen. Det svarer til en merudgift på 11,1 % i forhold til det afsatte budget i 2025 på 44,1 mio. kr. På By- og Kulturudvalgets møde den 26. marts 2025 blev der fundet midlertidig finansiering for hele udgiften i 2025 og 2026. Fra 2027 er kun fundet finansiering for 1 mio. kr. og der mangler at blive fundet yderlig 3,7 mio. kr. fra 2027 og frem.

Prisstigninger fra Odense Renovation

I august 2025 meddelte Odense Renovation, at priserne på afhentning af dagrenovation på kommunens bygninger vil stige med 8,0 mio. kr. fra 6,5 mio. kr. til 14,5 mio. kr. fra 1. januar 2026.

Baggrunden for prisstigningen er, at Forsyningstilsynet i 2025 har slået fast, at kommunale institutioner skal behandles som erhverv. Prisen for restaffald skal derfor beregnes på anden og dyrere måde.

Forsyningstilsynet har allerede givet påbud til 12 kommunale renovationselskaber om at ændre prisen på restaffald på kommunernes egne bygninger. Det er et spørgsmål om tid inden Odense Renovation får samme påbud. Odense Kommune kan med andre ord ikke længere fortsætte med den hidtidige kontrakt med Odense Renovation.

By- og Kulturforvaltningen vil være nødsaget til snarest at udbyde opgaven, da Odense Renovations nye priser vurderes at være højere, end en privat leverandør kan tilbyde. Det er uvist, hvad prisen på området vil være efter et udbud. Indtil opgaven har været i udbud må forventes en merudgift på 8,0 mio. kr.

Det bemærkes at prisstigningen indtil videre kun vedrører restaffald. Prisen for genanvendelige fraktioner er uændret. Odense Renovation er dog i gang med at undersøge om beregningsmodellen også skal ændres for de genanvendelige fraktioner mv. Det forventes endeligt afklaret i starten af 2026 og kan betyde yderligere prisstigninger fra 2027.

Prisstigning entreprise under Teknisk Service

Odense Kommunes kontrakter vedrørende vedligeholdelse af parker og grønne områder udløb den 31. december 2024. By- og Kulturforvaltningen har derfor afholdt et offentligt udbud i efteråret 2024 med opstart pr. 1. marts 2025.

Med de nye kontrakter er udgifterne til vedligeholdelse af parker og det grønne område øget med 5,5 mio. kr. Størstedelen 5,0 mio. kr. vedrører parkområdet, som nu er overgået til Klima- og Miljøudvalget. En mindre del af stigningen angår grønne områder under Teknisk Service. Merudgiften til Teknisk service er 0,5 mio. kr. Det svarer til en stigning på ca. 48,3% i udgifter i forhold til den tidligere kontrakt.

Strukturel ubalance i Byudvikling

I Byudvikling er der strukturel ubalance på to områder.

For det første er der en ubalance vedrørende byggesagsgebyret. Gebyret blev vedtaget til budget 2020, og der blev budgetlagt med en indtægt. Imidlertid har de faktiske byggesagsgebyrer aldrig nået budgetniveauet. I gennemsnit har der i perioden 2021-2024 være mindreindtægter 0,5 mio. kr. Regnskab 2025 udviser en større ubalance, men er ikke medregnet i gennemsnittet. Det skyldes at der er skiftet system, hvilket har givet forsinkelser i opkrævningerne.

For det andet har der i flere år været udfordringer med at få tilstrækkeligt med forpagtningsindtægter sammenholdt med indtægtsbudgettet. Der er netop indkøbt jord i Odense Nord. Det forventes at kunne indbringe ekstra forpagtningsindtægter, hvilket kan være med til at udligne noget af ubalancen. Omvendt sælger forvaltningen jævnlige jord, hvilket medvirker til reduktion af indtægterne. Samlet set er området fortsat under pres.

Efterslæb efter ændret forvaltningsstruktur

I forbindelse med den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar 2026 blev afleveret ledelsesbudget til niveau 2 og 3 chefer til Klima- og Miljøudvalget for 2,0 mio. kr. I forbindelse med overførslen til Klima og Miljøforvaltningen fulgte en kontorchef med. Der er på nuværende tidspunkt tilpasset med én kontorchef i By- og Kulturforvaltningen. Der mangler dog tilpasning for 1,0 mio. kr.

Der vil blive fremlagt en sag for udvalget om tilpasning af strukturen.

Lovgivning

Borgerservice er udfordret, da lovgivningen vedrørende sundhedskortet er ændret. Indenrigs- og Sundhedsministeriets bekendtgørelse af 9. december 2024 ændrer gebyret for udstedelse af sundhedskort og lægeskift fra 225 kr. til 40 kr. Det vil betyde en merudgift på 0,7 mio. kr.

Imidlertid har 6-byerne været i dialog med ministeriet og KL om, at det fastsatte gebyr ikke afspejler kommunernes reelle udgifter, og der er dialog om at kommunerne må lade prisen stige til 71 kr. Hvis de 71 kr. bliver godkendt, falder den strukturelle udfordring fra 735.000 kr. til 550.000 kr. fra og med 2027.

By- og Kulturudvalget er blevet orienteret om sagen den 26. marts 2025 samt den 8. oktober 2025. Her blev også orienteret om at hvis de manglende indtægter skal håndteres indenfor Borgerservices egen ramme, vil dette forlænge ventetiden i borgerservice.

Den videre proces

Den økonomiske styringsmodel i Odense Kommune er mål- og rammestyring. Det betyder, at udvalgene får en overordnet politisk fastlagt ramme, som de kan prioritere indenfor. Rammestyring betyder samtidig, at udvalgene skal klare økonomiske udfordringer inden for egen ramme. Med de beløb som skal findes til varme, affaldshåndtering mv. kan rammestyringen blive udfordret.

Forvaltningen ønsker med denne sag at gøre opmærksom på, at det ikke er muligt at finde finansiering til de økonomiske udfordringer uden at der bliver tale om mærkbare omprioriteringer og decideret opgavebortfald.

Merudgifterne til fjernvarme og affald kan ikke dækkes via effektiviseringer, og der vil derfor blive tale om egentlige omprioriteringer. For at finde reduktioner af denne størrelse vil det være nødvendigt at finde midler inden for forvaltningens store driftsområder som rengøring, teknisk service, vedligeholdelse af kommunens bygninger, kultur og fritidstilskud og biblioteker. Der vil blive fremlagt omprioriteringssager for udvalget i løbet af 2026.

Der er vedlagt et bilag over udvalgets samlede budget.

Indstilling

Sagen fremsendes til orientering.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 oversigt over budget 2026-30

Punkt 11: D-sag: Effektiviserings- og omprioriteringsstrategi budget 2027

00.30.10-A00-1-26

Sagsresumé

Med denne sag orienteres By- og Kulturudvalget om kravet til udvalgets bidrag til effektiviseringer og omprioriteringer til budget 2027.

Nedenstående tabel viser de samlede effektiviserings- og omprioriteringskrav, som udvalget skal bidrage til.

Oversigt over effektiviserings- og omprioriteringskrav.

By- og Kulturudvalget	2027	2028	2029	2030
Effektiviserings- og omprioriteringskrav	-6.547	-12.365	-18.183	-24.001
Valgfrie del af effektiviserings- og omprioriteringskrav	-2.528	-5.056	-7.584	-10.112
Fremtidens administration	-1.900	-1.900	-1.900	-1.900
Regelforenkling	-477	-477	-477	-477
I alt	-11.452	-19.798	-28.144	-36.490

Effektiviserings- og omprioriteringsstrategien

I Odense Kommune skal udvalgene og forvaltningerne arbejde med effektiviseringer og omprioriteringer for 0,75% af serviceudgifterne, hvoraf 0,25% er til udvalgets egen disposition. Den resterende del er obligatorisk og går til fælles politiske prioriteringer og til at forbedre råderummet i kommunen.

Den obligatoriske del af effektiviserings- og omprioriteringskravet udgør for By- og Kulturudvalget 6,5 mio. kr. i 2027. Den valgfrie del til udvalgets egen prioritering udgør 2,5 mio. kr. Det er op til udvalget at beslutte, om den valgfrie del skal effektueres. Forvaltningen skal dog fremsætte effektiviserings- og omprioriteringsforslag for hele kravet - herunder også den valgfrie del.

Fra budget 2028 er der med Økonomiudvalgets rammeudmelding den 18. februar 2025 udmeldt et nyt obligatorisk krav på 5,8 mio. kr.

Fremtidens Administration og Regelforenkling

Udvalget skal også bidrage til Programmet Fremtidens Administration og regelforenkling. Det er en følge af den statslige afbureaukratisering og blev behandlet på økonomiudvalgets møde den 26. juni 2025. Kravene indgik som en del af budget 2026.

Kravene i Fremtidens administration er som følger:

Oversigt over krav fra Fremtidens Administration

Fremtidens administration (1.000 kr.)	2026	2027 ->
Anderledes tilgang trivsel	333	333
Copilot	869	1.304
E-handel	57	57
Digital løsning - hoved-postkasse	7	7

Bruger og rettighedsstyring	125	200
I alt	1.391	1.900

Implementering af Copilot udgør hovedparten af effektiviseringskravet i Fremtidens administration. Forvaltningen har indtil videre arbejdet med bølge 1 og 2 af udmøntningen. Her viser den foreløbige analyse, at der endnu ikke er det store potentiale ved implementering af Copilot. I bølge 3 vil forvaltningen investere struktureret ved at frigive minimum 100 licenser på områder med flere medarbejdere med samme arbejdsgang. Hermed vurderer forvaltningen, at det vil være muligt at kapitalisere den gode effektivisering. Der vil dog tage tid, set i forhold til at kravet er udmøntet allerede fra budget 2026. Forvaltningen vil bruge 2026 på at arbejde med effektiviseringen, og vender tilbage til udvalget inden udgangen af 2026 med en evaluering, hvor effektiviseringens effekt måles.

Nedenstående tabel viser regelforenklingskravene.

Oversigt over regelforenklingskrav

Tiltag (1.000 kroner)	2026 - >
Krav til modtagere af statslige midler på kulturområder skal i højere grad afspejle størrelsen på tilskud	17,5
Lempelse af bygningsreglementets krav til eftersyn af brandslukningmateriel på institutioner mv.	87,5
Forenklet og målrettet kontakt til virksomhederne før tilsyn (arbejdstilsynet)	17,5
Forenkling vedr. færgetakster	17,5
Tilbagerulning af skærpede krav til kommunalbestyrelsens opfølgning på Danmarkskortet m.v.	8,2
Ensretning af regler for flerårige tilskud på kulturområdet	35,0
Mulighed for at foretage masseændringer på ejendomme i Bolig- og bygningsregistret (BBR)	17,5
Afskaffelse af krav om at der skal bruges ekstern autoriseret arbejdsmiljørådgiver ved undersøgelsespåbud om psykisk arbejdsmiljø	2,7
Reducering af tilsynsfrekvens fra statslige tilsyn (legepladser)	263,0
Gradueret og mere handlingsorienteret afrapportering fra Arbejdstilsynet	10,2
I alt	477

Arbejdet med regelforenkling viser, at de forventede effektiviseringsgevinster – som KL og regeringen har lagt til grund – ikke kan indfries i det ønskede omfang. De fleste af forslagene er små justeringer i lovgivningen på forskellige fagområder. Det kan derfor være svært at kapitalisere stillinger. For så vidt angår regelforenkling på legepladstilsyn på 0,3 mio. kr., så vil forvaltningen i løbet af 2026 fremlægge forslag til udmøntning og tilpasning af området.

Med budget 2027 forventes nye krav indenfor Fremtidens Administration. På tværs af Odense Kommune skal der findes 20 mio. kr., men den konkrete fordeling mellem forvaltningerne kendes endnu ikke.

Den videre proces

Forvaltningen arbejder på at finde effektiviseringer og omprioriteringer til budget 2027. Der arbejdes på omstruktureringer inden for flere områder, men det vil kræve et større implementeringsarbejde, og det tager derfor tid at høste en eventuel gevinst. I løbet af første halvår af 2026 fremlægges dagsordener til drøftelse af effektiviserings- og omprioriteringsstrategien for udvalget. Endelige godkendelse af udvalgets bidrag til effektiviserings- og omprioriteringsstrategien skal ske senest den 17. juni 2026.

På mødet bliver udvalget præsenteret for de forslag, som forvaltningen arbejder med.

I bilag 1 er vedlagt en oversigt over udvalgets samlede budget 2026-2030.

Indstilling

Sagen fremsendes til orientering.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.

Bilag

Bilag 1 oversigt over budget 2026-30

Punkt 12: D-sag: Aktuelle sager

00.22.04-P35-1-26

Sagsresumé

Orientering om aktuelle sager.

- Orientering om byudviklingen i Bellinge Fælle.
- Orientering om afslutning af klagesag vedr. lokalplantillæg til den bevarende lokalplan for Hunderupkvarteret.

Indstilling

Sagen fremsendes til orientering.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i mødet.