

REFERAT Odense Byråd 2026-2029 d. 25-02-2026

Mødedato Onsdag d. 25. februar 2026 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen, Odense Rådhus, Flakhaven 2, 1. sal, 5000 Odense C

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Godkendelse af forslag til udmøntning af budgetindsats 2026: Billigere mad til ældre og mennesker	4
Velfærdens Fundament - Skoler og lokale aftaler - Bevilling til Munkebjergskolen.....	6
Velfærdens Fundament - De mindste børn – Nyt børnehus i Bellinge.....	8
Kommunal Garanti - Nye tage, Civica afd. 324, Stensvang, Odense SV.....	11
Vollsmose - Fra udsat boligområde til attraktiv bydel, Egeparken Odense NØ.....	13
Pladsen bag Sdr. Boulevard 85. Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan nr. 7-1110 samt sammenfatt	20
Ansøgning om dispensation fra lokalplan – Lahngade 54, Odense M. Standsningsret jf. styrelseslo	27
Endelig vedtagelse: Lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkerisvej/Hjallesevej, Odense M.....	36
Byrådsmedlemmers adgang til nyhedsmedier.....	42
Tiltrædelsesberetning og revisionsregulativ.....	43
Borgerrådgiverens årsberetning 2025.....	45
Omkonstituering af medlemmer i Vandcenter Syds bestyrelse og Skatteankenævnet.....	46

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

85.02.02-G01-1-26

Sagsresumé

Godkendelse af dagsordenen til byrådets møde den 25. februar 2026.

Indstilling

Dagsorden fremsendes til godkendelse.

Beslutning

Godkendt.

Mødet hævet kl. 19.30.

Punkt 2: Godkendelse af forslag til udmøntning af budgetindsats 2026: Billigere mad til ældre og mennesker med handicap

03.08.01-G01-34-20

Sagsresumé

Denne sag vedrører den del af aftalen om budget 2026, som handler om "Finanslov 2026: Billigere mad til ældre og mennesker med handicap". Aftalen blev indgået den 18. september og vedtaget af byrådet den 8. oktober med andenbehandlingen af Odense Kommunes budget for 2026.

I aftalen om budgettet fremgår følgende om budgetindsatsen:

"Regeringen har i sit finanslovsudspil annonceret, at den vil sænke taksterne, så det bliver billigere at være dansker. Det gælder konkret for egenbetalingen for madservice for ældre og personer med handicap. Forligspartierne hilser tiltag, der gør det billigere for vores ældre og personer med handicap, velkommen. Forligspartierne er enige om, at såfremt der i Finansloven for 2026 kommer penge til nedsættelse af taksterne, skal de krone for krone gå til nedsættelse af taksterne i Odense".

I december blev finansloven for 2026 stemt igennem af Folketinget. Finansloven inkluderer en nedsættelse af egenbetalingen for madservice til ældre og personer med handicap, hvor loftet sænkes fra 63 kr. til 50 kr. pr. måltid. Takstnedsættelsen gælder ikke borgere, som bor på plejehjem eller i botilbud.

Odense Kommune modtager 7,1 mio. kr. som følge af finansloven. Beløbet betyder, at taksten kan nedsættes yderligere til 43 kr. pr. hovedret, hvilket følger i naturlig forlængelse af hensigten i aftalen om budget 2026. Ændringerne har tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2026, og berørte borgere vil blive kompenseret på et senere tidspunkt.

Den samlede udgift til takstnedsættelsen på en hovedret svarer til 5,4 mio. kr., når der tages udgangspunkt i antallet af hjemmeboende borgere, som var visiteret til madservice i 2025. Sundheds-, Omsorgs- og Forebyggelsesforvaltningen vurderer, at takstnedsættelsen på borgerens egenbetaling vil medføre, at efterspørgslen efter madservice vil stige. Efterspørgslen håndteres ved, at der afsættes en pulje på 1,7 mio. kr. til håndtering af en eventuel stigning i antallet af borgere, som visiteres til madservice. Forvaltningen har beregnet, at indtægtstab vil svare til 0,8 mio. kr. ved en stigning på 100 helårsborgere og 1,7 mio. kr. ved en stigning på 200 helårsborgere.

Ældrerådets og Handicaprådets høringssvar er vedlagt som bilag.

Effekt

Færre borgere er relativt fattige

Takstnedsættelsen på en hovedret for hjemmeboende borgere, som er visiteret til madservice, vil bidrage til at styrke odensemålet om, at færre borgere er relativt fattige.

Indstilling

Sundheds-, Omsorgs- og Forebyggelsesforvaltningen og **Borgmesterforvaltningen** indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender:

1. Forslag til udmøntningen af budgetindsatsen om "Finanslov 2026: Billigere mad til ældre og mennesker med handicap".
2. At Sundheds-, Omsorgs- og Forebyggelsesudvalgets budget opskrives med 7,1 mio. kr. i 2026 og frem til billigere mad til ældre og mennesker med handicap. Dette finansieres af midler fra Finanslov 2026, som opskrifter kommunens indtægtsside tilsvarende.

Sundheds-, Omsorgs- og Forebyggelsesudvalget anbefaler indstillingen.

Økonomiudvalget anbefaler Sundheds-, Omsorgs- og Forebyggelsesudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Se sagsresumé og økonomiafsnit.

Økonomi

Den samlede udgift til takstnedsættelsen på en hovedret svarer til 5,4 mio. kr., når der tages udgangspunkt i antallet af hjemmeboende borgere, som var visiteret til madservice i 2025. Det betyder, at der 1,7 mio. kr. til håndtering af en eventuel stigning i antallet af hjemmeboende borgere, som er visiteret til madservice.

Tabel - Bevillingsmæssig konsekvens af indstillingspunkt

Beskrivelse	Styringsområde	Udvalg	2026, 26-PL	2027, 27-PL	2028, 27-PL	2029 og frem 27-PL
Billigere mad til ældre og mennesker med handicap	Service	SOFU	7.094.299	7.321.317	7.321.317	7.321.317
Billigere mad til ældre og mennesker med handicap	Finansiering - Tilskud og udligning	Intet udvalg	-7.094.299	-7.321.317	-7.321.317	-7.321.317
		Total	0	0	0	0

Bilag

Handicaprådets høringssvar

Ældrerådets høringssvar

Punkt 3: Velfærdens Fundament - Skoler og lokale aftaler - Bevilling til Munkebjergskolen

00.16.00-P27-68-22

Sagsresumé

Den 24. juni 2020 besluttede et samlet byråd at igangsætte projekt Velfærdens Fundament, en samlet investering i velfærdens fysiske rammer på 1,8 mia. kr. frem mod 2030.

Som en del af Velfærdens Fundament godkendte byrådet den 20. december 2023 den lokale velfærdsaftale for Munkebjerg. I forbindelse med forberedelsen af moderniseringen af Munkebjergskolen, er det konstateret at den originale moderniseringsplan ikke er mulig. En pavillon på skolen er i værre stand end først forventet, hvorfor det vil kræve yderligere midler til at fuldføre ambitionerne med den godkendte lokale aftale, heri udbygning og ombygning til skolens musiklokale.

Med denne sag udmøntes en bevilling fra bufferpuljen under ”Skoler og lokale aftaler” til blandt andet udbygning og ombygning af skolens musiklokale.

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

Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Børn- og Ungeforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender, at der flyttes 5,9 mio. kr. i 2026 fra anlægsbevillingen ”Velfærdens Fundament” under Økonomiudvalget til den eksisterende anlægsbevilling ”Velfærdens Fundament – Skoler og Lokale aftaler – Munkebjerg (Munkebjergskolen)” under By- og Kulturudvalget til yderligere modernisering af Munkebjergskolen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Joachim Hoffmann (C) deltog ikke i mødet.

Økonomiudvalget anbefaler Borgmesterforvaltningens, By- og Kulturudvalgets og Børn- og Ungeudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Med Budget 2021 besluttede Odense Byråd at investere 1,8 mia. kr. i velfærdens fysiske rammer frem mod 2030. Velfærdens Fundament skal sikre gode fysiske rammer for byens børn, unge og ældre borgere samt udvikling af byens lokalområder. Bag aftalen står et samlet byråd.

Under sporet ”Skoler og lokale velfærdsaftaler” godkendte Odense Byråd på møde den 20. december 2023 den lokale velfærdsaftale for Munkebjerg. Med aftalen blev der udmøntet 4,4 mio. kr. til lokalområdet, 4,7 mio. kr. til vedligehold af Munkebjergskolen og 10,6 mio. kr. til modernisering af skolen.

Efter en gennemgang af Munkebjergskolen efter indgåelsen af den lokale aftale for Munkebjerg, blev skolens pavillon vurderet i for dårlig stand til at kunne anvendes som planlagt i den lokale aftale; som musiklokale. Med udmøntningen i

denne sag vil pavillonen erstattes af en om- og tilbygning og nuværende musiklokale indrettes til SFO samt afskaffelse af pavillonen.

Økonomi

Med denne sag finansieres udgiften til yderligere modernisering af Munkebjergskolen. Udgiften finansieres af bufferpuljen under ”Skoler og lokale aftaler”, Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

Periodisering af udmøntede midler

	Udvalg	Styrings- område	2026	2027	I alt
Finansiering af anlægsbevilling fra 'Velfærdens Fundament'	ØKU	Anlæg	-5.900.000	-0	-5.900.000
Eksisterende bevilling: 'Velfærdens Fundament – Skoler og lokale aftaler - Munkebjerg'	BKU	Anlæg	5.900.000	0	5.900.000
I alt			0	0	0

Sagen giver ikke anledning til yderligere afledt drift.

Punkt 4: Velfærdens Fundament - De mindste børn – Nyt børnehus i Bellinge

00.16.00-P20-3-22

Sagsresumé

Den 24. juni 2020 besluttede et samlet byråd at igangsætte projekt Velfærdens Fundament, en samlet investering i velfærdens fysiske rammer på 1,8 mia. kr. Denne sag drejer sig om udmøntningen af midlerne til et nyt børnehus i Bellinge og endnu en del af de 550 mio. kr. i sporet ”De mindste børn”. Pengene er afsat til at sikre kapacitet til antallet af børn i fremtiden samt til vedligehold af de eksisterende børnehuse.

Med denne sag udmøntes den fjerde bevilling til kapacitetsudvidelser i regi af Velfærdens Fundament og den anden udmøntning til et helt nyt børnehus. Konkret udmøntes 15,0 mio. kr. til den første fase af etablering af børnehuset i Bellinge.

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

Borgmesterforvaltningen, By- og Kulturforvaltningen og Børn- og Ungeforvaltningen indstiller til respektive udvalg, at byrådet godkender, at der oprettes og frigives en anlægsbevilling ”Velfærdens Fundament - De mindste børn – Nyt børnehus i Bellinge” på 15,0 mio. kr. i 2026-2027 under By- og Kulturudvalget. Bevillingen finansieres af anlægsbevillingen ”Velfærdens Fundament” under Økonomiudvalget.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Araz Khan (I) deltog ikke i mødet.

Børn- og Ungeudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Joachim Hoffmann (C) deltog ikke i mødet.

Økonomiudvalget anbefaler Borgmesterforvaltningens, Børn- og Ungeudvalgets og By- og Kulturudvalgets indstillinger.

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) deltog ikke i mødet.

Udvalgsmedlem Signe Vedersø Keldorff (O) deltog ikke i dette punkt.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Med Budget 2021 besluttede Odense Byråd at investere 1,8 mia. kr. i velfærdens fysiske rammer frem mod 2030. Velfærdens Fundament skal sikre gode fysiske rammer for byens børn, unge og ældre borgere samt udvikling af byens lokalområder.

De 550 mio. kr., der er sat af i Velfærdens Fundament til byens mindste børn, er fordelt på:

- Vedligehold – 80 mio. kr.
- Kapacitet – 470 mio. kr.

Befolkningsprognoserne viser, at der i fremtiden vil være flere børn i Odense Kommune. Af denne grund er det nødvendigt at udvide den eksisterende kapacitet af børnehuse. Specielt i Bellinge og omegn ses et stort kapacitetsbehov. Det forventes, at børnehuset kan stå færdigt i 2028.

I denne sag udmøntes der midler til første fase af et nyt børnehus. Placeringen kan ses på nedenstående kort. Børnehuset skal rumme cirka 120 børn og vil være med til at sikre, at Bellinge og nærliggende områder fortsat vil være attraktive steder at bo i. Udmøntningen kommer til at følges med det besluttede børnehus i Skt. Klemens; med den samme proces og overordnede indhold.

Placering af børnehuset i den nye udstykning på Bronzevej i Bellinge:



Borgerinddragelse

I forbindelse med vedtagelsen af aftalen om Velfærdens Fundament blev det besluttet, at borgerne skulle involveres og have mulighed for at bidrage med input, som skal tages med i betragtning, når der fx bygges nye børnehuse i regi af Velfærdens Fundament.

Ønsker til nye børnehuse

Borgerinddragelsesprocessen fandt sted i perioden fra august til december 2024. Der har i den forbindelse været inddragelse af børn, forældre, bedsteforældre, medarbejdere, eksperter og fagorganisationer. I alt blev der involveret over 1.400 forældre, bedsteforældre og medarbejdere. Derudover er ni foreninger og bestyrelser blevet inddraget i løbet af processen ved en række forskellige lejligheder og metoder. Processen kulminerede med en samlet afstemning om, hvad der er vigtigst, når der bygges nye børnehuse. Borgernes input er opsummeret i ni pejlemærker for nye børnehuse, som kan ses i kataloget, som er vedhæftet som bilag.

Lokalt ID til det nye børnehus

I første kvartal af 2026 vil der blive gennemført en lokal borgerinddragelsesproces i lokalområdet med det formål at give børnehuset en lokal identitet forankret i Bellinge.

Kataloget med borgernes pejlemærker samt det lokale ID vil sammen med en række øvrige materialer, der beskriver forskellige aspekter, ønsker og krav til nye børnehuse, indgå i det samlede udbudsmateriale, der anvendes, når det nye børnehus skal bygges.

Økonomi

Med denne sag afsættes en ny anlægsbevilling på 15,0 mio.kr. under By- og Kulturudvalget til første fase af et nyt børnehus i Bellinge, finansieret af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget. Den samlede pris på børnehuset holdes fortrolig med henblik på at sikre kommunens forhandlingsposition i forhold til at opnå bedst mulige tilbud. Den samlede anlægsbevilling og pris forventes at være identisk med udmøntningen til nyt børnehus i Skt. Klemens på byrådet den 26. november 2025. Restbeløbet udmøntes forventeligt i 2027 og finansieres også af Velfærdens Fundament under Økonomiudvalget.

Driften af de nye pladser finansieres af Børn- og Ungeudvalgets ramme.

Afledt drift af det nye børnehus udgør 1.120.000 kr./år og finansieres fra den afsatte ramme til afledt drift af Velfærdens Fundament.

Tabel der angiver periodiseringen af midlerne.

	Udvalg	Styrings- område	2026	2027	I alt
Finansiering af anlægsbevilling fra 'Velfærdens Fundament'	ØKU	Anlæg	-5.000.000 kr.	-10.000.000 kr.	-15.000.000 kr.
Ny bevilling: 'Velfærdens Fundament – De mindste børn – Nyt børnehus i Bellinge'	BKU	Anlæg	5.000.000 kr.	10.000.000 kr.	15.000.000 kr.
I alt			0	0	0

Denne sag har ingen konsekvenser for kommunens kassebeholdning.

Bilag

Opsamlingsrapport - De mindste børn

Punkt 5: Kommunal Garanti - Nye tage, Civica afd. 324, Stensvang, Odense SV

03.11.03-P19-2-25

Sagsresumé

Denne sag handler om godkendelse af en kommunal lånegaranti til det almene boligselskab Civica's afdeling 324, Stensvang.

Afdelingen ønsker at udskifte tagene på sine bygninger. Projektet ønskes finansieret med et lån på 2,3 mio. kr. med en 100% garanti fra Odense Kommune.

Odense Kommune skal behandle sagen, fordi kommunen i henhold til Lov om Almene Boliger, dels skal godkende optagelse af lån med pant i boligselskabernes ejendomme, dels har hjemmel til at stille garanti for lån til byggeri. Kompetencen til at stille kommunale garantier kan i henhold til Lov om Kommunernes Styrelse ikke delegeres. Derfor skal sagen behandles i Odense Byråd.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Udskiftning af afdelingens tage vil få bygningerne til at fremtræde smukkere og samtidigt nedsætte vedligeholdelsesudgifterne for beboerne.

Indstilling

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

1. Civica afd. 324, Stensvang, realiserer projektet som beskrevet i ansøgningen, finansieret ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på anslået 2,3 mio. kr. med pant i ejendommen.
2. Odense Kommune stiller 100 % kommunal garanti for dette lån.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Civica afd. 324, Stensvang

Afdelingen er beliggende i Bellinge, Odense SV, og består af 38 rækkehuse med 2-4 rum i ét eller to plan samt 8 ungdomsboliger med 1 rum. Afdelingen er opført i 1961.

Finansiering af nye tage

Civica oplyser, at det samlede budget for tagudskiftningen er på 3,2 mio. kr. Heraf ønskes 2,3 mio. kr. finansieret af et 20-årigt realkreditlån med 100% garanti fra Odense Kommune. Der søges om 100% kommunal garanti fra kommunen, idet

afdelingen er belånt med indeksslån og dette, ifølge Civica, erfaringsmæssigt gør det vanskeligt at optage nye lån uden garanti.

Det oplyses samtidig, at afdelingens henlæggelser fremover øges med en stigning på 2 % pr. år.

Civica's administration har overfor beboerne på afdelingsmødet oplyst, at forslaget vedtagelse vil medføre en huslejestigning på ca. 5,84 % pr. bolig i 30 år, svarende til:

- ca. kr. 109 pr. måned for 24 m2 bolig.
- ca. kr. 272 pr. måned for 62 m2 bolig.
- ca. kr. 348 pr. måned for 82 m2 bolig.
- ca. kr. 398 pr. måned for 97 m2 bolig.

Civica oplyser endvidere, at udskiftningen for beboerne samlet set vil medføre en stigning i den gennemsnitlige husleje i bebyggelse fra 907 til 960 kr./m2. Huslejen vil hermed ligge lidt over gennemsnittet for almene boliger i Odense Kommune.

Civica forventer ikke, at huslejestigningen vil give anledning til udlejningsvanskeligheder

Økonomi

Afdelingen omfatter som nævnt i alt 46 boliger. Afdelingens samlede restgæld er oplyst til 1,7 mio. kr. Den økonomiske risiko for Odense Kommune, ved at stille den ansøgte kommunale garanti på 2,3 mio. kr. for boligafdelingen, må derfor vurderes at være meget beskedent.

Der vil ikke være driftsøkonomiske konsekvenser for Odense Kommune forbundet med godkendelse af projektet og finansieringen.

Punkt 6: Vollsmose - Fra udsat boligområde til attraktiv bydel, Egeparken Odense NØ

03.02.00-G01-54-22

Sagsresumé

Denne sag omhandler realisering af den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" og målsætningen for Vollsmose som en attraktiv bydel med blandede boliger, erhverv og gode rammer for fællesskabet.

Som led i denne transformation har Civica søgt om kommunal godkendelse af en fysisk helhedsplan for den almene boligafdeling 14 i Egeparken i Vollsmose. Afdelingen, er opført i 1972 og består af 445 familieboliger. Med helhedsplanen nedrives og ombygges en del af bebyggelsen, så der fremadrettet vil være 254 boliger tilbage.

Egeparken er én af de seks afdelinger i Vollsmose, der indgår i omdannelsesområdet under parallelsamfundslovgivningen. Odense Byråds udviklingsplan "Den sidste Vollsmoseplan", godkendt den 5. september 2018, fastlægger, at andelen af almene familieboliger skal reduceres til 40 %. De resterende boliger skal renoveres for at sikre attraktive og tidssvarende boliger.

Som følge af nedrivningerne nedjusteres grundarealet, og dele af arealet overgår til arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose. Selskabet fungerer som motor for byomdannelsen af Vollsmose frem mod 2030 med henblik på byggemodning og salg til private boliger og erhverv.

Helhedsplanens samlede økonomiske ramme udgør 977,8 mio. kr. inkl. supplerende infrastrukturprojekt. Kommunen skal stille garanti for realkreditlånet og yde kapitaltilførsel.

Den kommunale garanti forventes at kunne blive op til 100 % for realkreditlånene, som i alt udgør 572,2 mio. kr., hvilket forudsætter byrådets godkendelse jfr. styrelseslovens § 41.

By- og Kulturforvaltningen oplyser, at garantien indebærer en potentiel økonomisk risiko for kommunen. Det er dog forvaltningens vurdering, at risikoen vil være begrænset grundet, Landsbyggefondens involvering og projektets karakter.

Med sagen skal By- og Kulturudvalget indstille, at byrådet godkender den fysiske helhedsplan for afdeling 14, Egeparken, Odense SØ. Med denne godkendelse sikres realisering af den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" og den lovpligtige udviklingsplan.

Effekt

Et sundere Odense

For at skabe et sundere Odense er det afgørende, at boligerne har et godt indeklima, som understøtter borgernes trivsel og velvære. Et sundt indeklima kan bidrage til færre helbredsproblemer og kan derved øge livskvaliteten for beboerne.

Byudvikling med kvalitet

Odense skal være en by, der tilbyder attraktive rammer for borgernes hverdag og styrker livskvaliteten. Det kræver byrum og bydele, der er grønne, indbydende og funktionelle. Kvalitetspræget byudvikling handler om at skabe steder, som borgerne er stolte af og glade for at opholde sig i - med plads til fællesskab, rekreation og aktivitet. Gode byrum er med til at gøre Odense til en by, hvor mennesker trives og har lyst til at blive.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender indstillingspunkterne 1, 2, 3 og 4. Under forudsætning af byrådets godkendelse af indstillingspunkterne 1 til 4, indstiller **By- og Kulturforvaltningen** endvidere, at udvalget godkender indstillingspunkt 5 og 6.

1. Nedlæggelse af 191 almene familieboliger i Egeparken.
2. Egeparkens grundareal opdeles og planlægges til ny anvendelse i arealudviklingsselskabet.
3. Skema A for den fysiske helhedsplan for Egeparken - herunder den overordnede projektbeskrivelse, den økonomiske ramme på op til 918,3 mio. kr. samt 59,5 mio. kr. til supplerende infrastrukturprojekt, det forventede huslejeniveau samt kapitaltilførsel på 0,3 mio. kr.

4. Kommunal garanti for realkreditlån til finansiering af projektet op til en øvre grænse på 572,2 mio. kr. med indeksregulering frem til tidspunktet for godkendelse af byggeregnskab ved Skema C.
5. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende projektets endelige budget og udformning ved Skema B, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema A og plangrundlaget for nedrivning er tilvejebragt.
6. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at godkende byggeregnskab, herunder den endelige anlægssum ved Skema C, under forudsætning af, at der ikke er væsentlige afvigelser fra Skema B.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stemmer imod indstillingen med følgende begrundelse:

"Enhedslisten modsætter sig stadig diskrimination, tvangsflytninger og nedrivninger af fuldt funktionsdygtige almene boliger. Enhedslisten mener derudover, at alle nedrivninger i Vollsmose bør sættes i bero på baggrund af EU-domstolens vurdering af, at parallelsamfundslovgivningen kan udgøre både direkte og indirekte diskrimination."

Udvalgsmedlem Niclas Turan Kandemir (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Udvalgsmedlem Signe Vedersø Keldorff (O) stemmer imod.

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) stemmer imod indstillingen med følgende begrundelse:

"Enhedslisten modsætter sig stadig diskrimination, tvangsflytninger og nedrivninger af fuldt funktionsdygtige almene boliger. Enhedslisten mener derudover, at alle nedrivninger i Vollsmose bør sættes i bero på baggrund af EU-domstolens vurdering af, at parallelsamfundslovgivningen kan udgøre både direkte og indirekte diskrimination."

Beslutning

Godkendt.

Byrådsgruppe O stemmer imod.

Byrådsgruppe Ø stemmer imod med følgende begrundelse:

"Enhedslisten modsætter sig stadig diskrimination, tvangsflytninger og nedrivninger af fuldt funktionsdygtige almene boliger. Enhedslisten mener derudover, at alle nedrivninger i Vollsmose bør sættes i bero på baggrund af EU-domstolens vurdering af, at parallelsamfundslovgivningen kan udgøre både direkte og indirekte diskrimination."

Sagsfremstilling

Baggrund for helhedsplanen

Vollsmose står over for en historisk transformation frem mod 2030. Ambitionen er at udvikle Vollsmose fra et udsat boligområde til en attraktiv og velfungerende bydel med blandede boligtyper, erhverv og gode ramme for fællesskab. Den fysiske omdannelse er forankret i den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" (2018) og den lovpligtige udviklingsplan (2019). Rammelokalplanen for Vollsmose (nr. 1-910) fastlægger rammerne for nedrivning, renovering og nybyggeri.

Formål med helhedsplanen

- At åbne Vollsmose op med nye veje og stier, så området integreres bedre med resten af Odense.
- At skabe en varieret boligstruktur med både renoverede almene boliger, nye private boliger og erhverv.
- At styrke bydelens attraktivitet gennem grønne områder, gode byrum og funktionelle løsninger.

Status og ansvar

Det er boligorganisationerne, der har ansvaret for nedrivning, reovering og ombygning i egne afdelinger og for gennemførelsen af helhedsplanen. Egeparken er én af de seks afdelinger, hvor lovgivningen kræver omfattende fysiske forandringer.

Historisk kontekst

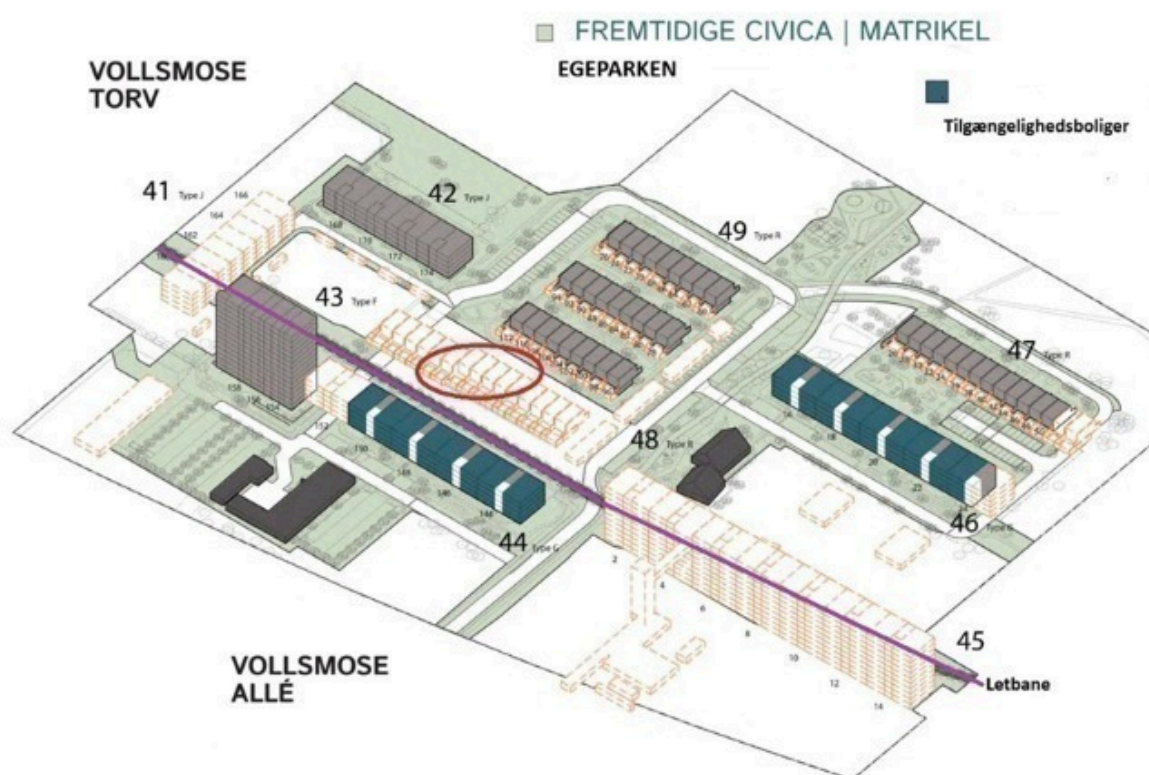
Vollsmose blev bygget i 1960'erne og 1970'erne som en bydel med egne butikker, skoler og grønne områder. Husene er stort set ens og ligger i store blokke, og vejene er anlagt, så biler og fodgængere er adskilt. Bygningerne er mest lavet af hvid beton og gule mursten. Der er mange store parkeringspladser, og området er så stort og ensartet, at det i dag virker isoleret fra resten af byen.

Politisk betydning

Transformationen af Vollsmose er en nøgleindsats for at skabe social balance, øge trygheden og styrke Odense samlede byudvikling. Projektet understøtter Odensemålene om byudvikling med kvalitet og et sundere Odense ved at skabe attraktive rammer for liv, fællesskab og trivsel.

Nedlæggelse og nedrivning af almene boliger i Egeparken

I overensstemmelse med udviklingsplanen for Vollsmose nedlægges 191 almene familieboliger i Egeparken. Der er konkret tale om blok 41, 44, 45 og i rækkehusbebyggelsen benævnt 48.



Den fremtidige tracé for letbane etape 2 (markeret med lilla), vil gå igennem Egeparken hvor der er stor terrænforskel. For at sikre plads til både letbane og bygade foreslår Civica nedrivning af den rækkehusstav, der er markeret med rød cirkel. Planen om nedrivning af hele rækkehusstaven er allerede godkendt af beboerne med stort flertal.

Før Odense Kommune kan godkende skema B for den fysiske helhedsplan for Egeparken, skal plangrundlaget for nedrivningen være på plads.

Lokalplanen og VVM-tilladelse er i dag omfattet af muligheden for nedrivning af størstedelen af boligmassen, så det er reelt kun ca. otte ekstra boliger, der skal planlægges for at blive nedrevet. Gøres det ikke, kan der kun gennemføres en minimal løsning, som hverken tilgodeser ønsket om træækker langs tracéet eller LAR-løsninger langs letbanen.

Nedlæggelse og nedrivning af almene boliger og erhvervsarealer kræver byrådets godkendelse. Omkostningerne til nedrivning støttes af Landsbyggefonden og indgår i den samlede finansiering af helhedsplanen for Egeparken.

Efter nedrivningen nedjusteres grundarealet til ny anvendelse i form af private matrikler. Disse bliver overdraget til arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose med henblik på opførelse af nye private boliger og erhverv, samt sikre at nye udlejningskriterier lever op til gældende lovkrav.

Arealudviklingsselskabet Fremtidens Vollsmose P/S er et partnerskab iværksat af Odense Kommune, boligorganisationerne FAB og Civica samt AP Ejendomme. Selskabet fungerer som motor for byomdannelsen af Vollsmose frem mod 2030.

Den fysiske helhedsplan for Egeparken (Skema A)

Helhedsplanen for Egeparken er en omfattende renovering af den almene boligafdeling, der er støttet af Landsbyggefonden. Planen skal fremtidssikre boliger med moderne standarder, herunder lyse og tilgængelige indretninger. Ombygningen af de 254 eksisterende boliger vil skabe forskellige boligtyper. Der vil blandt andet være 64 tilgængelighedsboliger, der understøtter målet om at tiltrække en blandet beboersammensætning og sikre boliger til borgere med særlige mobilitetsbehov.

Bebyggelsens tilstand og behov for forandring

Egeparken er opført 1971-1973 som en del af Vollsmoseplanen. Området består af 445 lejligheder med adresse Egeparken 2-174, Odense NØ. Afdelingen er generelt nedslidt og præget af byggetekniske udfordringer, herunder kuldebroer i facader, kondensdannelse og risiko for skimmelsvamp. Tidligere indvendig efterisolering har kun delvis afhjulpet problemerne.

Der er gennem årene foretaget udskiftning af tagbeklædning, vinduer og døre samt lukning af altaner i etagebebyggelsen og gårdrum ved rækkehusene. På trods af disse tiltag er en gennemgribende renovering nødvendig for at sikre tidssvarende boliger.

Helhedsplanens indhold

Med udviklingsplanen for Vollsmose nedrives i alt 191 boliger og 254 boliger bevares, fordelt med 64 tilgængelighedsboliger og 190 familieboliger.

Oversigt over boligtyper

Boligtype	Fordeling før	Tilgængelighedsbolig	Fordeling øvrige boliger efter
1- rums	84 stk.	0 stk.	62 stk.
2 -rums	64 stk.	0 stk.	39 stk.
3- rums	112 stk.	0 stk.	32 stk.
4 -rums	128 stk.	64 stk.	17 stk.
5- rums	57 stk.	0 stk.	40 stk.
I alt	445 stk.	64 stk.	190 stk.

Der vil blive gennemført ydre tiltag

- Tage renoveres i nødvendigt omfang og facader efterisoleres for at forbedre energieffektiviteten.
- Vinduer og facadedøre udskiftes. Altaner åbnes op og renoveres med nye værn i form af balustrader.
- På blok 43 (højhuset) og blok 44 bevares lukkede betonværn mod den kommende letbane.
- Nye haveanlæg etableres, og veje samt interne stier omlægges. Forsyningsnettet i området renoveres fuldstændigt.

Der vil blive gennemført indre tiltag

- Alle boliger får nye køkkener og badeværelser.
- El- og VVS-installationer udskiftes, og der installeres ventilationsanlæg for at forbedre indeklimaet.
- Der etableres 64 tilgængelighedsboliger fordelt på 8 opgange med adgang via elevatorer.
- Tilgængelighedsboligerne indrettes fleksibelt, så de blandt andet kan anvendes til personer med funktionsnedsættelse. Indretningen omfatter større badeværelser og køkkener samt minimum ét soveværelse med plads til dobbeltseng.

- De resterende 190 boliger bevarer nuværende indretning og størrelser.

Der vil blive gennemført tiltag på udearealer og trafik

- Støttemuren fjernes, og parkering, cykelparkering, opholdsarealer og legepladser samles i grønne områder mellem blokkene.
- Kantzoner opgraderes, og der skabes en tydelig graduering mellem offentlige og private områder, herunder private haver.
- Intern trafik begrænses for at øge trygheden, og der etableres et nyt vejnet, som skaber et sammenhængende og velfungerende miljø.

Helhedsplanens omfang

Tabellen nedenfor giver et samlet overblik over de forventede udgifter og finansieringskilder for helhedsplanen. Den viser, hvordan budgettet fordeler sig mellem støttede og ustøttede arbejder, samt hvilke tilskud, opsparinger og lån der indgår i finansieringen. Oplysningerne inkluderer både anlægsbudget, indeksering og kommunal garanti.

Tabel over forventede udgifter

Emne	Støttede arbejder i mio. kr.	Ustøttede arbejder i mio. kr.
Fysisk helhedsplan 3. kvt.2024	395,0	397,3
Forventet indeksering	41,0	41,2
Afsat til uforudsete udgifter	0,0	43,8
I alt udgifter	436,0	482,3
Fællespuljetilskud		8,9
Kapitaltilskud		1,5
Tilskud fra dispositionsfonden		3,0
Reguleringskonto		242,7
Overførsel fra opsparede midler		90,0
I alt engangstilskud m.v.	436,0	346,1
Rest til lånefinansiering	436,0	136,2
Kommunal garanti	100%	100%

Helhedsplanens anlægsbudget beløber sig til 918,3 mio. kr. inkl. moms og forventet indeksering. Derudover er der et anlægsbudget for det supplerende infrastrukturprojekt på 59,5 mio. kr. inkl. moms. I alt en samlet udgift på 977,8 mio.kr.

Opsparing i afdelingen, brug af egen trækingsret i Landsbyggefonden, fællespuljetilskud, finansiering via reguleringskonto samt kapitaltilførsel på i alt 346,1 mio. kr. fratrækkes.

Optagelse af realkreditlån udgør i alt 572,2 mio. kr. fordelt på støttede lån på 436,0 mio. kr. og ustøttede lån på 136,2 mio. kr.

Garantien forventes at blive 100 % på de støttede lån svarende til 436,0 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 136,2 mio. kr.

Ny kommunal garanti for helhedsplanen udgør 572,2 mio. kr.

Økonomiske konsekvenser

Huslejen for hele afdelingen er før helhedsplanens gennemførelse gennemsnitligt på 692 kr. pr. m² pr. år. Efter renoveringen stiger gennemsnitshuslejen til 871 kr. pr. m² pr. år. (2025-priser).

Tabeloversigt: Husleje

Boligtype renoveret	Areal Før/efter	Husleje før pr. måned i kroner	Stigning efter pr. mdr. i kroner	Husleje efter pr. måned i kroner	Stigning i procent
1 rums renoveret	33/35 m ²	2.433	482	2.915	19,80%
2 rums renoveret	70/76 m ²	4.276	1.274	5.550	29,80%
3 rums renoveret	96/105 m ²	5.436	1.977	7.413	36,40%
4 rums renoveret	121/132 m ²	6.365	2.783	9.148	43,70%
4 rums tilgængelighed	111/119 m ²	5.919	2.879	8.798	48,60%
5 rums renoveret	127/131 m ²	6.917	2.166	9.083	31,30%

Huslejeksempler. Alle tallene er i 2025-priser.

Udviklingsplanen er fastlagt ved lov og stiller krav om, at en del af boligmassen i Vollsmose skal nedrives for at skabe en mere blandet og attraktiv bydel. Som følge heraf indeholder helhedsplanen nedrivning af 191 boliger. Det betyder, at der opstår et forventet huslejetab på ca. 13,9 mio. kr. samt yderligere tab på garageleje, erhverv og institutioner på ca. 8,1 mio. kr. Derudover vil stigende huslejer medføre øgede udgifter til boligstøtte for Odense Kommune.

Øvrige forhold

Landsbyggefonden prioriterer årligt midler til fysiske helhedsplaner på baggrund af lovgivning, besigtiger og forhandlinger. Helhedsplanen for Egeparken er godkendt som en del af denne prioritering.

Den 10. december 2025 blev helhedsplanen behandlet på et ekstraordinære afdelingsmøde, hvor stemte 95 for, 9 imod, 3 stemme ugyldig, 1 blank og 20 stemte ikke. Der har været løbende afholdt beboerinformationsdage og uddelt en temaavis for at sikre inddragelse og gennemsigtighed.

Byggeriet forventes at blive sat i gang medio 2027 og gjort færdigt medio 2031. I byggeperioden vil der være behov for genhusning af alle beboere. Genhusningen håndteres af Civica og sker primært i afdelingen eller alternativt i nærområdet. Genhusningsperioden forventes mellem 8 og 12 måneder.

By- og Kulturforvaltningens vurdering

Lovgivningen kræver, at andelen af almene familieboliger i seks boligafdelingen i Vollsmose nedbringes til maksimalt 40 %. Forvaltningen vurderer derfor, at den fysiske helhedsplan er nødvendig for afdeling 14, Egeparken.

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.

Garanti for realkreditlån

Helhedsplanen forventes at koste op til 918,3 mio. kr.

Ifølge reglerne i lånebekendtgørelsens § 3, stk. 2 gælder kommunens garanti for lån til følgende boligtyper: almene familieboliger, almene ungdomsboliger, almene ældreboliger, skæve boliger og støttede eller ustøttede private andelsboliger.

Det betyder, at garantien ikke begrænser kommunens mulighed for at optage lån til andre formål. Men: Når kommunen giver en garanti, påtager den sig en økonomisk risiko. Hvis garantien bliver udløst (fx hvis låntager ikke kan betale), skal kommunen dække beløbet af sin egen kassebeholdning. Det vurderes, at sandsynligheden for at garantien udløses er lav, hvorfor den økonomiske risiko for kommunen er begrænset trods garantiens størrelse.

Den samlede nye gæld i afdelingen efter reovering vil blive op til 572,2 mio. kr., svarende til ca. 23.901 kr. pr. m².

Efter reovering udgør den samlede kommunale garanti for Egeparken 706,4 mio. kr., som udgør ny kommunal garanti på 572,2 mio. kr. og eksisterende kommunal garanti på 134,2 mio. kr.

Konsekvens ved manglende vedtagelse

Hvis helhedsplanen for Egeparken ikke vedtages, kan udviklingsplanen for Vollsmose ikke gennemføres, hvilket vil forhindre realiseringen af den politiske aftale "Den sidste Vollsmoseplan" og den lovpligtige udviklingsplan.

Bilag

Egeparken

Temaavis - afd. 14 Egeparken

Punkt 7: Pladsen bag Sdr. Boulevard 85. Kommuneplantillæg nr. 5 og lokalplan nr. 7-1110 samt sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse

01.02.00-P16-22-24

Sagsresumé

Denne sag handler om endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt sammenfattende redegørelse til endelig vedtagelse.

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgsmødet den 24. september 2025 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og forslag til lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 samt tilhørende miljørapport i otte ugers offentlig høring.

Planforslagene og miljørapporten har været i offentlig høring i perioden den 26. september 2025 til den 22. november 2025.

Der er i høringsperioden indkommet 20 høringssvar.

Høringssvarene udtrykker der modstand mod planerne. Forskellige høringssvar omhandler desuden bemærkninger om planlægningens lovlighed, regulering af støj og antal arrangementer, miljørapportens indhold og omfang samt anklager om nepotisme, inhabilitet samt brud på borgernes retssikkerhed og ytringsfrihed.

Høringssvarene er samlet og refereret i en hvidbog, hvor forvaltningen også har givet forslag til svar på de indsendte høringssvar. De samlede høringssvar er i deres fulde ordlyd vedhæftet bagest i hvidbogen.

Forvaltningen har på baggrund af høringssvarene ikke fundet anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Effekt

En storby med blandede og velfungerende bydele

I Bystrategi 2023 fremgår det, at kunst- og kulturlivet skal være tilgængeligt i hele kommunen på forskellige måder. I bymidten kan man deltage i koncerter, udstillinger og festivaler, og i byens lokalområder vil kommunen støtte de engagerede ildsjæle i at skabe lokale kulturoplevelser. Mere af kulturlivet skal kunne ses og mærkes i byens rum, fordi det er med til at gøre Odense til en storby og kulturen relevant for flere. En fremtidssikring af koncerter på pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense C vil understøtte dette.

Indstilling

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

1. Kommuneplantillæg nr. 5 med sammenfattende redegørelse vedtages endeligt uden ændringer.
2. Lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 vedtages endeligt uden ændringer.
3. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stiller følgende ændringsforslag:

"Enhedslisten har et stærkt ønske om at understøtte et bredt og blomstrende kulturliv i Odense Kommune, herunder en mangfoldig musikalsk scene. Samtidig mener vi naturligvis, at kulturlivet skal sameksistere med byens borgere og udfoldes med respekt for borgernes og naboernes hverdagsliv. Det fremgår af sagen, at By- og Kulturudvalget skal beslutte, om udvalget ønsker at indstille lokalplanen til godkendelse i byrådet. Det fremgår derudover, at det er Klima- og Miljøforvaltningen, der administrerer Odense Kommunes "Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg" samt behandler anmodninger om tilladelser til arrangementer. Derfor mener vi, at By- og Kulturudvalget bliver bedt om at behandle den foreliggende sag på uoplyst grundlag, idet udvalget ikke med denne sag har mulighed for at sætte rammer for antallet af koncerter, der gives tilladelse til, tidsrummet, som koncerterne må afholdes i, støjniveauet for arrangementer, osv. Selvom vi ønsker at støtte og muliggøre afholdelsen af lejlighedsvis koncerter ved området på Sdr. Boulevard, mener vi samtidig, at det vil være rimeligt at fastsætte nogle overordnede rammer herfor, fx et maksimalt antal årlige koncerter, et maksimalt støjniveau eller frekvens for afholdelse af arrangementer. Enhedslisten foreslår derfor, at

behandlingen af sagen udskydes, og at der indhentes et notat fra Klima- og Miljøforvaltningen om, hvilke rammer, der vil gælde for afholdelse af arrangementer, såfremt den nye lokalplan vedtages."

Rådmand Lars Chr. Lilleholt (V) og udvalgsmedlemmerne Niclas Turan Kandemir (A), Claus Skjoldborg Larsen (A), Tommy Hummelose (C), Araz Khan (I) og Katrine Wulff (F) stemmer imod ændringsforslaget.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) stemmer for ændringsforslaget.

Ændringsforslaget er hermed forkastet.

Der stemmes for indstillingen:

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Mette Skaarup (Ø) undlader at stemme.

Økonomiudvalget:

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) fremsætter følgende ændringsforslag:

"Enhedslisten har et stærkt ønske om at understøtte et bredt og blomstrende kulturliv i Odense Kommune, herunder en mangfoldig musikalsk scene. Samtidig mener vi naturligvis, at kulturlivet skal sameksistere med byens borgere og udfoldes med respekt for borgernes og naboernes hverdagsliv. Det fremgår af sagen, at By- og Kulturudvalget skal beslutte, om udvalget ønsker at indstille lokalplanen til godkendelse i byrådet. Det fremgår derudover, at det er Klima- og Miljøforvaltningen, der administrerer Odense Kommunes "Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg" samt behandler anmodninger om tilladelser til arrangementer. Derfor mener vi, at By- og Kulturudvalget bliver bedt om at behandle den foreliggende sag på uoplyst grundlag, idet udvalget ikke med denne sag har mulighed for at sætte rammer for antallet af koncerter, der gives tilladelse til, tidsrummet, som koncerterne må afholdes i, støjniveauet for arrangementer, osv. Selvom vi ønsker at støtte og muliggøre afholdelsen af lejlighedsvis koncerter ved området på Sdr. Boulevard, mener vi samtidig, at det vil være rimeligt at fastsætte nogle overordnede rammer herfor, fx et maksimalt antal årlige koncerter, et maksimalt støjniveau eller frekvens for afholdelse af arrangementer. Enhedslisten foreslår derfor, at behandlingen af sagen udskydes, og at der indhentes et notat fra Klima- og Miljøforvaltningen om, hvilke rammer, der vil gælde for afholdelse af arrangementer, såfremt den nye lokalplan vedtages."

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) stemmer for ændringsforslaget.

De øvrige udvalgsmedlemmer stemmer imod ændringsforslaget.

Ændringsforslaget er dermed forkastet.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) undlader at stemme.

Beslutning

Byrådsgruppe Ø fremsætter følgende ændringsforslag:

"Enhedslisten har et stærkt ønske om at understøtte et bredt og blomstrende kulturliv i Odense Kommune, herunder en mangfoldig musikalsk scene. Samtidig mener vi naturligvis, at kulturlivet skal sameksistere med byens borgere og udfoldes med respekt for borgernes og naboernes hverdagsliv. Det fremgår af sagen, at By- og Kulturudvalget skal beslutte, om udvalget ønsker at indstille lokalplanen til godkendelse i byrådet. Det fremgår derudover, at det er Klima- og Miljøforvaltningen, der administrerer Odense Kommunes "Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg" samt behandler anmodninger om tilladelser til arrangementer. Derfor mener vi, at By- og Kulturudvalget bliver bedt om at behandle den foreliggende sag på uoplyst grundlag, idet udvalget ikke med denne sag har mulighed for at sætte rammer for antallet af koncerter, der gives tilladelse til, tidsrummet, som koncerterne må afholdes i, støjniveauet for arrangementer, osv. Selvom vi ønsker at støtte og muliggøre afholdelsen af lejlighedsvis koncerter ved området på Sdr. Boulevard, mener vi samtidig, at det vil være rimeligt at fastsætte nogle overordnede rammer herfor, fx et maksimalt antal årlige koncerter, et maksimalt støjniveau eller frekvens for afholdelse af arrangementer. Enhedslisten foreslår derfor, at behandlingen af sagen udskydes, og at der indhentes et notat fra Klima- og Miljøforvaltningen om, hvilke rammer, der vil gælde for afholdelse af arrangementer, såfremt den nye lokalplan vedtages."

Byrådsgruppe Ø stemmer for ændringsforslaget.

Byrådsgruppe A, B, C, F, I, O og V stemmer imod ændringsforslaget.

Ændringsforslaget er dermed forkastet.

Byrådet godkender By- og Kulturudvalgets indstilling.

Byrådsgruppe Ø undlader at stemme.

Sagsfremstilling

Baggrund

Planlægningen for pladsen bag Sdr. Boulevard 85 blev igangsat på By- og Kulturudvalgets møde den 11. december 2024 med det formål at sikre planmæssigt grundlag for afholdelse af en mindre antal årlige koncerter.

Odense Kommune har i perioden fra 2020 til 2023 meddelt tilladelse til afholdelse af 4-10 koncerter årligt samt tilladelse til afholdelse af 5 koncerter i 2024. Koncerterne har været afholdt på pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense C for cirka 500 tilskuere.

Kommunen traf den 6. juni 2024 afgørelse om, at anvendelse af arealet til koncerter ikke er lokalplanpligtigt. Afgørelsen blev den 29. juni 2024 påklaget af en borger, der bor tæt ved området med henvisning til, at afholdelse af koncerterne i det nævnte omfang er lokalplanpligtigt.

Den 21. november 2024 ophævede Planklagenævnet kommunens afgørelse med begrundelsen, at anvendelsen af arealet til afholdelse af koncerter i det nævnte omfang indebærer en sådan ændring af det bestående miljø, at det medfører lokalplanligt, jævnfør planlovens § 13, stk. 2.

Planområdet omfatter pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense, og grænser mod vest op til en jernbane, hvor der på den anden side ligger et boligområde. Nord for planområdet ligger en større parkeringsplads, der anvendes i tilknytning til Odense Zoo.

Øst for planområdet løber en indfaldsvej mod byens centrum, hvor der på den anden side ligger boliger og Odense Zoo. Syd for planområdet ligger enkelte boliger.



Planområdet – markeret med hvidt.

Forvaltningen vurderer, at lokalplan samt kommuneplantillæg for pladsen bag Sdr. Boulevard 85, 5000 Odense C ikke kan stå alene til sikring af rammerne for afholdelse af koncerter på stedet. Det vil være Odense Kommunes "Forskrift for

brug af udendørs musik og lydanlæg”, der skal sætte rammerne for det årlige antal koncerter, tidsrum for koncerterne, lydstyrke, samt procedure for ansøgning om arrangementerne.

Forskriften for brug af udendørs musik og lydanlæg administreres i Klima- og Miljøforvaltningen.

Offentlig høring af planforslagene

By- og Kulturudvalget besluttede på udvalgsmødet den 24. september 2025 at fremlægge forslag til kommuneplantillæg nr. 5 og forslag til lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 samt tilhørende miljørapport i otte ugers offentlig høring.

Planforslagene og miljørapporten har været i offentlig høring i perioden 26. september 2025 til 22. november 2025.

Der er i høringsperioden indkommet 20 høringssvar.

Høringssvarene er i en hvidbog refereret i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Høringssvarene er i deres fulde ordlyd vedhæftet bagest i hvidbogen.

De indkomne høringssvar omhandler følgende:

- Modstand mod koncerter på arealet.
- Planlægningens lovlighed.
- Regulering af støj og antal arrangementer.
- Miljørapportens indhold og omfang.
- Anklager om nepotisme, inhabilitet samt brud på borgernes retssikkerhed og ytringsfrihed.

Modstand mod koncerter på arealet

I alle høringssvar udtrykkes der modstand mod koncerter på pladsen bag Sdr. Boulevard 85, primært på grund af oplevede støjgener fra koncerterne. I tre høringssvar angives pres på parkeringen i området som medvirkende årsag til modstanden, mens trafikafviklingen fremgår som medvirkende årsag i to høringssvar. I et høringssvar foreslås det at begrænse aktiviteterne på pladsen til mindre, akustiske arrangementer eller intime kulturaktiviteter med lavt lydniveau. Én borger foreslår, at koncerterne flyttes til Dyrskuepladsen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen anerkender, at koncerter på pladsen bag Sdr. Boulevard 85 af nogle vil kunne opleves som værende generende.

Planlægningens lovlighed

Dyrskuepladsens Naboer har via en advokat sendt omfattende bemærkninger om, at planlægningen ikke er lovlig, da den ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen og bystrategien, og er i strid med planloven, miljøvurderingsloven og planhabitatbekendtgørelsen.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der i bredt omfang er tale om fejltolkninger af kommuneplanen, og at planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke strider mod gældende lovgivning. Derfor giver bemærkningerne ikke anledning til at ændre planforslagene. Forvaltningen vurderer, at planlægningen er i overensstemmelse med Bystrategi 2023, men at bystrategien i øvrigt ikke er bindende for lokalplanlægningen.

Regulering af støj og antal arrangementer

I et høringssvar anfægtes forvaltningens vurdering af, at der i en lokalplan ikke kan optages bestemmelser om antal koncerter eller varigheden heraf med henvisning til, at disse forhold fremgår af lokalplaner for henholdsvis Roskilde Festival og Smuk Fest. Af samme høringssvar fremgår synspunktet, at offentligheden ved den i lokalplanen beskrevne

tilladelsesprocedure ikke har mulighed for at gennemskue, hvilke vilkår Odense Kommune vil stille overfor koncertarrangøren, og at borgerne er afskåret fra at ytre sig herom.

I et andet høringssvar udtrykkes der en opfattelse af, at når lokalplanen ikke regulerer antal koncerter, er der ingen grænser for antal koncerter. I et tredje høringssvar udtrykkes der ønske om, at der i lokalplanen indskrives, at der på Dyrskuepladsen og i dette planområde ikke kan finde events sted på samme dato. I et fjerde høringssvar udtrykkes det, at gener som publikumsstøj, dørmæk, råb og ophold i gaderne ved ankomst og især ved afvikling efter koncerter ikke er sikret gennem bindende planvilkår, og i stedet overlades til enkelttilladelser.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at en lokalplan ikke kan optage bestemmelser om antal koncerter, som tillades afholdt, periode, koncerterne tillades afholdt i, eller størrelsen på koncerter. At andre kommuner har gjort det, er ikke ensbetydende med, at det er muligt, da lovligheden af sådanne bestemmelser ikke har været afprøvet i Planklagenævnet.

Der henvises i lokalplanen til, at konkrete arrangementer kræver tilladelse af Odense Kommune i henhold til 'Forskrift for brug af udendørs musik og lydanlæg' i hvert enkelt tilfælde. Der henvises desuden til, at Odense Kommune udover forskriften stiller en række vilkår i form af retningslinjer for brug af arealet til arrangementer, og der beskrives, hvad koncertarrangøren skal redegøre for, samt hvilke krav og vilkår der vil blive stillet til ansøger. Forskriften og retningslinjerne ligger offentligt tilgængeligt på Odense Kommunes hjemmeside. Der har været afholdt otte ugers offentlig høring af planforslagene, hvor alle har haft mulighed for at ytre sig – også om forhold, der ikke reguleres af planforslagene.

Forvaltningen er af den opfattelse, at lokalplanforslaget samt miljøvurderingen af planforslagene i tilstrækkelig grad redegør for, hvad man som nabo kan forvente af miljømæssige påvirkninger.

Forvaltningen kan oplyse, at det er korrekt, at der ikke angives et maksimalt antal koncerter, men kan dog oplyse, at der fra kommunens side ikke er planer om at tillade en øget anvendelse af pladsen set i forhold til aktiviteten på pladsen siden 2020, hvor de første koncerter blev afholdt, og hvor antallet af årlige koncerter har varieret fra fire til 10.

Miljørapportens indhold og omfang

I halvdelen af høringssvarene påpeges det, at området i forvejen er påvirket af koncerter på Dyrskuepladsen, i Tusindårsskoven og i Den Fynske Landsby.

Af to høringssvar fremgår der synspunkter om, at de kumulative effekter ikke er belyst godt nok – med henvisning til anvendelse af Dyrskuepladsen og Tusindårsskoven til koncerter. I det ene af disse to høringssvar strækkes ønsket om belysning af de kumulative effekter til også at rumme jernbane, vejtrafik, væddeløbsbanen, Odense ZOO og letbanens etape 2. I fire høringssvar udtrykkes det, at miljøvurderingen er mangelfuld, da den ikke belyser påvirkningen af dyr i Odense ZOO, Natura 2000, odder, ynglende fugle og flagermus.

Forvaltningens vurdering:

Afgrænsningsnotatet fastlægger, hvilke forhold der skal belyses i miljørapporten, herunder hvilke emner der er medtaget og fravalgt. Det er blandt andet besluttet ikke at foretage en nærmere vurdering af påvirkningen af Natura 2000-områder, herunder odder, da det er vurderet, at der ikke vil være en sandsynlig og væsentlig påvirkning.

Miljørapporten indeholder en vurdering af kumulative effekter i relation til Dyrskuepladsen. Aktiviteter i Tusindårsskoven og på væddeløbsbanen vurderes derimod at ligge så langt fra planområdet, at eventuelle kumulative effekter ikke vil være af væsentlig betydning. Derudover omfatter miljørapporten også en vurdering af kumulative effekter fra jernbanetrafikstøj og vejtrafikstøj.

Påvirkningen af dyrene i Odense ZOO er ikke behandlet i miljørapporten, da dyrene ikke er omfattet af særlig beskyttelse i forhold til påvirkning fra koncertaktiviteter. Odense ZOO har desuden ikke givet udtryk for, at koncerter medfører problemer for dyrenes trivsel. Påvirkningen af ynglende fugle samt flagermus er heller ikke belyst, da koncerternes hyppighed, varighed og intensitet ikke vurderes at kunne påvirke fugle eller flagermus væsentligt – heller ikke i yngleperioden.

Endelig indeholder miljørapporten en vurdering af de kumulative effekter af trafikafviklingen til og fra Odense ZOO. Da der for nuværende ikke er planer om at etablere den sydlige del af letbanens etape 2, er der i henhold til miljøvurderingsloven ikke krav om at inddrage kumulative effekter herfra i vurderingen.

Anklager om nepotisme, inhabilitet samt brud på borgernes retssikkerhed og ytringsfrihed

I syv høringssvar fremføres forskellige anklager om politiske vennetjenester, nepotisme, politisk inhabilitet samt tilsidesættelse af naboernes retssikkerhed og ytringsfrihed. I et høringssvar udtrykkes der tvivl, om lokalplanen indeholder tilstrækkelige retsbeskyttende mekanismer til at varetage naboernes interesse.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der ikke er sket brud på naboernes retssikkerhed eller ytringsfrihed. I forhold til anklagerne om politiske vennetjenester, nepotisme og politisk inhabilitet er der ikke fremlagt argumenter eller dokumentation, der underbygger disse.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 og kommuneplantillæg nr. 5 skal der efter § 13, stk. 2 i miljøvurderingsloven udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der beskriver:

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

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 7-1110 og kommuneplantillæg nr. 5.

Redegørelsen er integreret i lokalplanen og desuden vedlagt denne sag som selvstændigt bilag.

Lovgrundlag

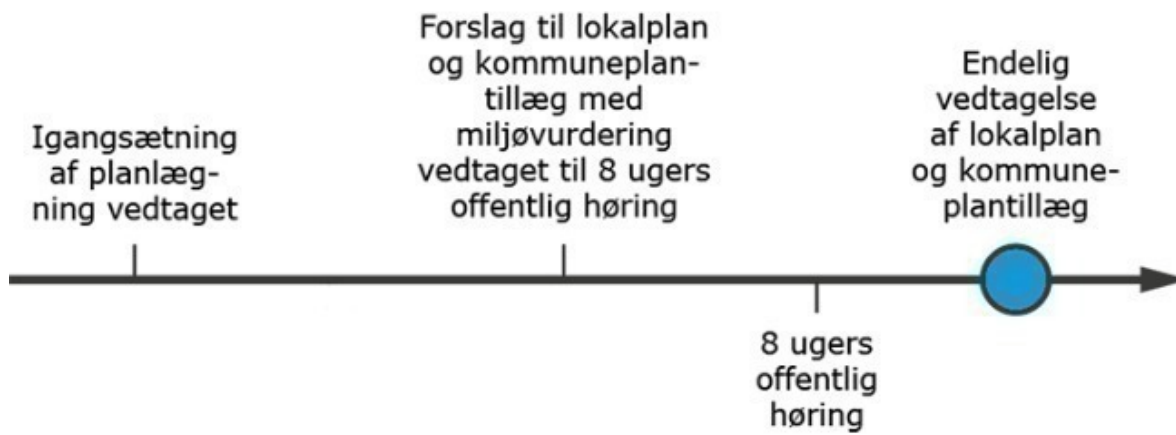
- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.
- Kommuneplantillægget er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 4.
- Sammenfattende redegørelse er udarbejdet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge, at:

- Vedtage kommuneplantillæg nr. 5 endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Vedtage lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85 endeligt uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til planerne, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nye planforslag sendes i høring. Alternativt kan planerne med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Ikke vedtage kommuneplantillægget og lokalplanen, hvorved der ikke i planområdet vil kunne afholdes lejlighedsvisse arrangementer som koncerter med videre.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Hvidbog offentlig høring Pladsen bag Sdr. Boulevard 85

Sammenfattende redegørelse

Kommuneplantillæg nr. 5

Lokalplan nr. 7-1110 Pladsen bag Sdr. Boulevard 85

Punkt 8: Ansøgning om dispensation fra lokalplan – Lahngade 54, Odense M. Standsningsret jf. styrelseslovens § 23.

01.02.05-G01-47-25

Sagsresumé

Denne sag omhandler ansøgning om dispensation fra lokalplan 2-1041 for Hunderupkvarteret på adressen, Lahngade 54, 5230 Odense M. Sagen omhandler desuden afvigelser fra bygningsreglement 2018.

By- og Kulturforvaltningen har den 24. juni 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af et fritliggende enfamiliehus på Lahngade 54 i 2 etager på 122 m². Lahngade 54 er beliggende i et lokalplanlagt område, hvor lokalplan 2-1041 – Bevarende Lokalplan for Hunderupkvarteret er gældende. Lahngade 54 har en grundstørrelse på 248 m². På grunden er der i dag 124 m² garager.

Det ansøgte projekt kræver 2 dispensationer fra lokalplan 2-1041. Projektet opfylder derudover kun delvist bestemmelserne om byggeretten i bygningsreglement 2018.

By- og Kulturudvalget besluttede på mødet den 31. august 2022 i forhold til kompetencefordelingsplanen, at sager om dispensationer fra lokalplaner, som er af principiel betydning for byens udvikling og udtryk, eller sager om dispensationer i et større eller væsentligt omfang fra samme lokalplan, skal forelægges udvalget.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at udvalget imødekommer den ønskede dispensationsansøgning for at muliggøre opførelsen af et enfamiliehus på Lahngade 54. Forvaltningen vurderer, at projektet er særligt tilpasset den aktuelle grundstørrelse med et boligareal af begrænset omfang, ligesom den ønskede bebyggelse i sin indretning og udtryk er tilpasset omgivelserne og efterlever intentionerne i gældende lokalplan for opførelse af nybyggeri.

Forvaltningen anbefaler desuden, at udvalget imødekommer ansøgningen til projektet i forhold til afvigelser fra bygningsreglement 2018. Forvaltningen vurderer, at afvigelserne fra bygningsreglementet er typiske i området.

Effekt

Byudvikling med kvalitet

Projektet sikrer, at ny bebyggelse placeres og indpasses arkitektonisk i områdets karakter og bevaringsværdige sammenhæng.

Indstilling

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

1. Der gives dispensation fra lokalplan 2-1041 til at placere enfamiliehus 3,65 meter fra bagskel, hvor lokalplanen stiller krav om minimum 10 meter, jf. lokalplanens afsnit 6.2.
2. Der gives dispensation fra lokalplan 2-1041 til en biofaktor på 0,36 efter 5 år, hvor lokalplanen stiller krav om at denne er 0,4 efter 5 år, jf. lokalplanens afsnit 11.3.
3. Der gives tilladelse til afvigelse fra følgende bestemmelser i bygningsreglement 2018:
 - a. § 170 - til en bebyggelsesprocent på 47 %,
 - b. § 177 - en overskridelse af det skrå højdegrænseplan med maksimum 3,35 meter, og
 - c. § 179 - en udvendig trappe placeret nærmere skel end 2,5 meter.

Rådmand Lars Chr. Lilleholt (V) og udvalgsmedlemmerne Araz Khan (I), Claus Skjoldborg Larsen (A) Niclas Turan Kandemir (A) stemmer for indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Tommy Hummelose (C), Mette Skaarup (Ø) og Katrine Wulff (F) stemmer imod indstillingen med følgende stemmeforklaring:

"Lokalplaner skal som udgangspunkt overholdes. Det foreslåede byggeri er stærkt afvigende for lokalplanen, og går langt ud over grænsen for, hvad der er rimeligt. Der er ikke tale om en mindre afvigelse. Bygningsmassen er voldsom, og indblik- og skyggegener vil være omfattende, hvilket nabohejringerne også afspejler."

By- og Kulturudvalget godkender hermed indstillingen.

Udvalgsmedlem Tommy Hummelose (C) ønsker herefter at gøre brug af standsningsretten og indbringer sagen for byrådet til afgørelse, jf. styrelseslovens § 23.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Rådmændene Søren Windell (C), Anne Skau Styrishave (B) og Brian Dybro (F) og udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) stemmer imod indstillingen med følgende stemmeforklaring:

"Lokalplaner skal som udgangspunkt overholdes. Det foreslåede byggeri er stærkt afvigende for lokalplanen, og går langt ud over grænsen for, hvad der er rimeligt. Der er ikke tale om en mindre afvigelse. Bygningsmassen er voldsom, og indblik- og skyggegener vil være omfattende, hvilket nabohøringerne også afspejler."

Beslutning

Godkendt.

Byrådsgruppe B, C, F og Ø stemmer imod indstillingen med følgende begrundelse:

"Lokalplaner skal som udgangspunkt overholdes. Det foreslåede byggeri er stærkt afvigende fra lokalplanen, og går langt ud over grænsen for, hvad der er rimeligt. Der er ikke tale om en mindre afvigelse. Bygningsmassen er voldsom, og indblik- og skyggegener vil være omfattende, hvilket nabohøringerne også afspejler."

Sagsfremstilling

By- og Kulturforvaltningen har den 24. juni 2025 modtaget en ansøgning om opførelse af et fritliggende enfamiliehus på Lahngade 54 i 2 etager på 122 m².

Lahngade 54 har en grundstørrelse på 248 m². På grunden er der i dag 124 m² garager.

Lahngade 54 er beliggende i et lokalplanlagt område, hvor lokalplan 2-1041 – Bevarende Lokalplan for Hunderupkvarteret er gældende.

Grunden er ifølge lokalplanens kortbilag 3, udlagt som ”bygninger uden klassificering”.

Kort og gadebilleder

Herunder ses grunden med de nuværende garager fra øst:



Herunder ses grunden med de nuværende garager fra vest:



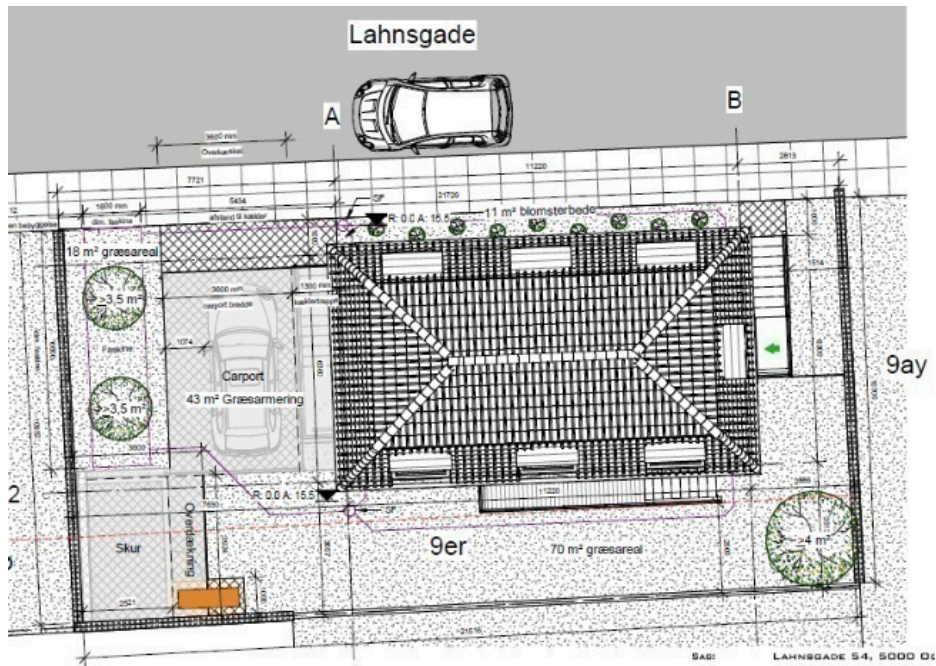
Herunder ses et udklip fra luftfoto, der viser nuværende garagebebyggelse på Lahnsvej 54. Omkringliggende bebyggelse kan også ses på vedlagte udklip.



Projektbeskrivelse

Ansøger ønsker at opføre et fritliggende enfamiliehus i to etager.

Ifølge projekt materialet vil huset blive placeret med facaden langs Lahnsvej.



Boligen bliver på i alt 122 m², 71 m² kælder og med en carport og et skur.

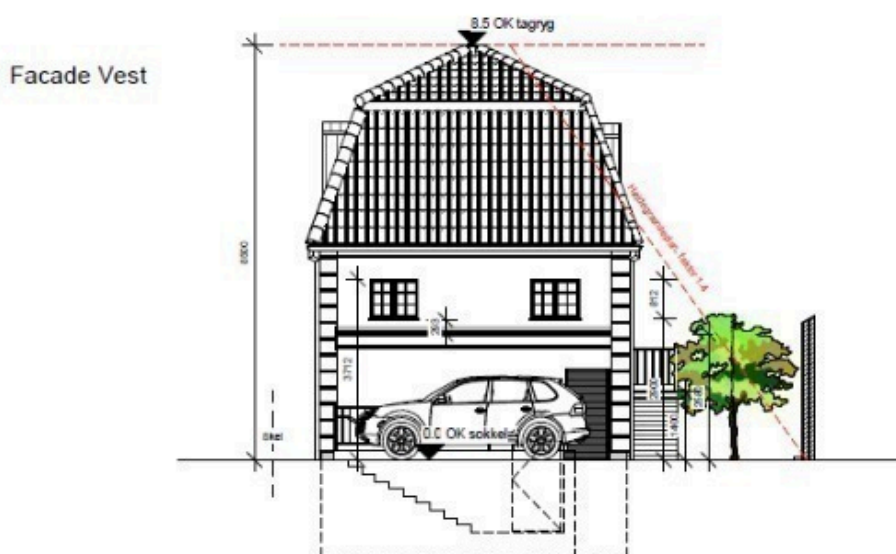
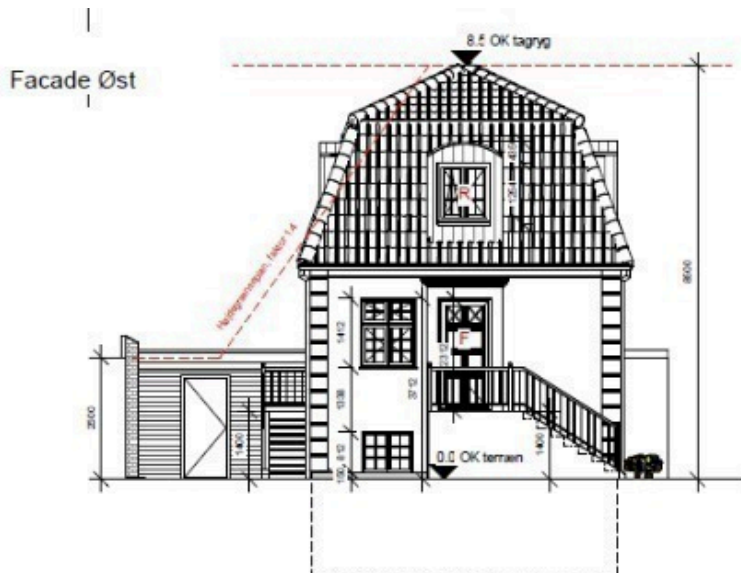
Herunder ses huset fra nord og Lahngade:



Herunder ses huset fra syd og haven:



Herunder ses huset fra henholdsvis øst og vest:



Projektet kræver følgende 2 dispensationer fra gældende lokalplan:

- Placering af et enfamiliehus 3.65 meter fra naboskel mod syd, hvor lokalplanen siger minimum 10 meter, jf. lokalplanens afsnit 6.2.
- Biofaktor på 0.36 efter 5 år, hvor lokalplanen siger 0,4 efter 5 år, jf. lokalplanens afsnit 11.3.

Projektet indebærer desuden, at der skal ske følgende afvigelser fra bygningsreglementet 2018:

- Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent på i alt 47. Dette er mere end 30 %, som BR18 § 170 stk. 2., nr. 3 foreskriver.
- Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus i to etager i en afstand til naboskel mod øst på 2,87 meter BR18s § 177 nr. 1, omhandlende det skrå højdegrænseplan. Der vil være overskridelse mod i alt 3 skel, hvoraf det ene er mod vej. Den maksimale overskridelse vil være mod østvendt nabo med i alt 3.35 meter.
- Ansøger ønsker at placere en udvendig trappe med 1,5 meter til østligt skel. Da dette er nærmere skel end 2,5 meter, er det en afvigelse fra BR18 § 179 nr. 1.

Dispensationer fra Lokalplan 2-1041

For at kunne realisere ovennævnte projekt vil det kræve 2 dispensationer fra lokalplan 2-1041 for Hunderupkvarteret, da projektet afviger fra bestemmelserne i afsnit 6.2 og 11.3.

Dispensation fra afsnit 6.2 om placering i forhold til skel

Ansøger ønsker at placere sit enfamiliehus mindre end 10 meter fra bagskel. Dette kræver en dispensation fra lokalplanens afsnit 6.2, hvoraf følgende bestemmelse fremgår (se markering):

"Ny villabebyggelse og tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal placeres, så der sikres en baghave til ophold:

Ved grunde, der er under 30 m dybe, skal der være mindst 10 m fra villaen til bagskel.

Ved grunde, der er mellem 30 og 45 m dybe, skal der være mindst 15 m fra villaen til bagskel.

Ved grunde, der er over 45 m dybe, skal der være mindst 25 m fra villaen til bagskel

Ved grunde, der har en dybde til bagskel under 25 m, må villaen placeres, så i stedet for en baghave anlægges have ved siden af huset langs vejen."

Huset er placeret på grunden 3,65 meter fra bagskel. Dette er 6,35 meter nærmere bagskel end de 10 meter, som defineres i lokalplanens afsnit 6.2. Det vil ikke være muligt at placere et enfamiliehus på grunden, uden det ville kræve en dispensation fra afstandskravet.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan gives dispensation, idet:

- Afstanden til bagboens primære opholdsarealer vil ikke medføre væsentlige indbliksgener.
- Der er fortsat friholdt et areal til baghave.
- Der er før givet dispensation fra denne bestemmelse i lokalplanområdet ved grunde med særlig beliggenhed.

Dispensation fra afsnit 11.3 om biofaktor

Ansøger ønsker at bygge et enfamiliehus, hvor Biofaktoren (Biofaktoren er et begrønningsværktøj, hvor omfanget af det grønne indenfor et givent område kan udregnes) for matriklen efter 5 år vil være 0.36. Dette kræver en dispensation fra afsnit 11.3, hvoraf følgende bestemmelse fremgår (se markering):

"Nye villaer, parcelhuse og rækkehuse **skal opnå en biofaktor på 0,4 indenfor de første 5 år efter ibrugtagningstilladelse.** Biofaktoren kan opnås ved at bevare eksisterende gammel beplantning og/eller plante træer og buske i haver og forhaver."

Det er forvaltningens vurdering, at der skal gives dispensation. Dette begrundes i følgende:

- Der er i ansøgningsmaterialet arbejdet aktivt med begrønning af matriklen.
- Der er lagt vægt på, at der ikke tidligere har været beboelsesbebyggelse på matriklen. Opførelse af den ønskede bolig vil derfor være en forbedring i forhold til nuværende udgangspunkt med garagebygninger.

Afvielser fra bygningsreglementet (BR18)

Udover ovennævnte dispensationer fra lokalplan 2-1041, skal projektet godkendes med en helhedsvurdering, da det kun delvist opfylder bestemmelserne om byggeretten i BR18 § 168-188.

Afvigelse fra BR18 § 170

Ansøger ønsker at bygge et enfamiliehus med en bebyggelsesprocent på i alt 47 %, hvor BR18 § 170, stk. 2, nr. 3 fastsætter følgende (Se markering):

"Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger:

1. 60 pct. for etageboligbebyggelse.
2. 40 pct. for helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende tæt/lav bebyggelse.
3. **30 pct. for fritliggende en - og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.**
4. 15 pct. for sommerhuse.
5. 45 pct. for anden bebyggelse, herunder bebyggelse, der ikke er omfattet af nr. 1-4, og etageboligbyggeri i et område, der ikke er udlagt hertil."

Det er forvaltningens vurdering, at der for ejendommen fortsat er friholdt et areal til ophold for ejendommens beboere, og at det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med anvendelsen som enfamiliehus og øvrig bebyggelse i området.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at det ansøgte byggeri bliver placeret på en lille matrikel.

Afvigelse fra BR18 §177

Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus i en afstand på 2,87 m fra naboskel mod øst. Dette medfører en overskridelse på maksimalt 3,35 meter i højden mod østvendte nabo og opfylder derfor ikke betingelserne i BR18 § 177 ("det skrå højdegrænseplan"), hvoraf følgende bestemmelse fremgår:

"Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt:

1. Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti.
2. Mindste afstand til skel på 2,5 m mod nabo og sti.
3. Mindste afstand mod vej på 2,5 m."

Forvaltningen vurderer, at der i området er flere ejendomme, som er placeret i en lignende afstand til skel, og som ikke opfylder betingelserne i BR18 § 177.

Nærmeste naboer består af både mindre byhuse i halvanden etage og etageejendomme i 2,5 til 3,5 etager. Såvel naboen mod syd, naboen mod øst og genboen mod nord opfylder ikke BR18 § 177.

Lahnsgade 54 afviger således ikke væsentligt fra det skrå højdegrænseplan i forhold til øvrig bebyggelse i området.

Lokalplanen for Hunderupkvarteret muliggør netop, at der kan bygges højere og tættere for at tilpasse ny bebyggelse til den eksisterende bevaringsværdige kontekst.

Afvigelse fra BR18 § 179

Ansøger ønsker at placere en udvendig trappe i en afstand på 1,5 meter til østligt skel, hvor BR18s § 179, stk. 1, nr. 1 fastsætter følgende:

"Opholdsarealer i det fri, der er hævet mere end 0,3 m fra terræn, udestuer, primitive mindre bygninger til lejlighedsvis overnatning, udvendige trapper, altaner, skorstene, tagterrasser, svømmebassiner samt solcelleanlæg eller solfangere og lignende skal overholde følgende afstandskrav:

1. Mindste afstand til skel mod nabo og sti, samt mod vej ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse, dobbelthuse og rækkehuse på 2,5 m."

Forvaltningen vurderer, at placeringen af indgangstrapper og vindfang tættere på skel end 2,5 meter ofte ses i ældre byggeskik og i denne konkrete sag også på samme gadestrækning, såsom ved Lahnsgade 46 og 44. En indgangstrappe tættere på naboskel vil ikke medføre væsentlige indbliksgener, da der ikke vil være længerevarende ophold i forbindelse med brugen af trappen. Placering og omfanget er nødvendigt for at være adgangsgivende for enfamiliehusets hoveddør.

Naboorientering og partshøring

Forvaltningen har i forbindelse med de ansøgte dispensationer og projektet i sin helhed foretaget naboorientering og partshøring af naboerne med skel mod Lahnsgade 54, jf. planlovens § 20 og forvaltningslovens § 19. Fristen for høringssvar for henholdsvis partshøring var den 11. november 2025 og naboorientering den 28. november 2025.

Ejendomme, som er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan, skal ikke forelægges museet, da museet forventes at være blevet hørt i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan.

Partshøring:

Forvaltningen har i forbindelse med partshøring modtaget bemærkninger, som i det væsentligste er gengivet herunder sammen med forvaltningens vurdering.

Naboerne mod øst og vest:

- Der udtrykkes en bekymring for kommende indbliksgener i forbindelse med byggeriet i henholdsvis badeværelse og på en tagterrace. Det nye byggeri frygtes at føre til tab af dagslys i boligen samt i haven. Der udtrykkes i øvrigt en bekymring for indbliksgener i forbindelse med brugen af indgangsdøren.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at der i området er flere ejendomme, som er placeret i en lignende afstand til skel og som ikke overholder byggerettens skrå højdegrænseplan. Der er lagt vægt på, at det ansøgte byggeri vil være indpasset i områdets karakter og bebyggelse i øvrigt.

Forvaltningen vurderer, at trappens placering nærmere skel end 2,5 meter ikke vil medføre væsentlige indbliksgener grundet det korte ophold, der vil være i forbindelse med brugen af trappen. I området er der flere ejendomme, som har placeret en trappe i en lignende afstand til skel. Der er i vurdering af trappen og placeringen heraf lagt vægt på, at trappen er indpasset i overensstemmelse med lokalplanens intention om, at proportioner på nybyggeri tilpasses omgivelserne.

- Der udtrykkes en bekymring for, at bebyggelsesprocenten i forbindelse med projektet er uhensigtsmæssigt høj.

Forvaltningens vurdering:

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er udført i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelse, og derfor godt kan opfylde formålet med lokalplanen, da der bl.a. bliver etableret egen have i forbindelse med byggeriet. På baggrund af matriklens størrelse vurderes det, at bebyggelsesprocenten ikke udgør en væsentlig afvigelse i forhold til ejendommens benyttelse som enfamiliehus med de ubebyggede arealers indretning, og hvad der tilstræbes i området.

Naboen mod syd:

- Der udtrykkes en bekymring for at byggeriet vil give væsentlige indbliksgener fra franske altaner som er vendt mod syd.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i vurderingen lagt vægt på, at der i forbindelse med byggeriet ikke vil være væsentlige indbliksgener på ejendommens primære opholdsarealer, da de franske altaner er vendt mod den sydvendte nabos have.

- Der udtrykkes en bekymring for at bebyggelsesprocenten i forbindelse med projektet er uhensigtsmæssigt høj.

Forvaltningens vurdering:

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er udført i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelse, og derfor godt kan opfylde det formålet med lokalplanen, da der bl.a. bliver etableret egen have i forbindelse med byggeriet. På baggrund af matriklens størrelse vurderes det, at det ikke er en væsentlig afvigelse i forhold til ejendommens benyttelse som enfamiliehus med de dertil indrettede ubebyggede arealers indretning, og hvad der tilstræbes i området.

Naboorientering:

Forvaltningen har udsendt naboorientering vedrørende dispensation fra punkt 6.2 omhandlende afstand til bagskel. Byggesag har modtaget fælles bemærkninger fra alle naboer, som i det væsentligste er gengivet herunder sammen med forvaltningens vurdering.

- Der bliver stillet spørgsmål til, hvorvidt forvaltningen har vurderet korrekt i forhold til lokalplanen og de dispensationer, der skal gives i forbindelse med projektet.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte byggeri endeligt kræver de to ovennævnte dispensationer fra lokalplanen, som vedrører afstand til bagskel og biofaktor. Udsendte naboorientering vedrører blot dispensationen fra punkt 6.2 om afstand til bagskel, da det er forvaltningens vurdering, at den øvrige dispensation er af underordnet betydning for omboende.

Forvaltningen vurderer, at der kan gives dispensation, da det ikke er muligt at bygge et enfamiliehus på grunden uden en dispensation fra denne bestemmelse. Der vurderes, at der i projektet stadig er friholdt et areal til baghave.

- I brevet stilles der i øvrigt spørgsmål til, hvorvidt lokalplanens formål er opfyldt i forbindelse med ansøgte byggeri, og om lokalplanens interesser varetages.

Forvaltningens vurdering:

Der er forvaltningens vurdering, at det ansøgte enfamiliehus er udført i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelse, og derfor godt kan opfylde formålet med lokalplanen, da der bliver etableret egen have i forbindelse med byggeriet. Forvaltningen vurderer, at bebyggelsen er indpasset i området, og derfor opfylder lokalplanens ønske om, at nybyggeris proportioner tilpasses omgivelserne. På baggrund af matriklens størrelse vurderes det, at det ikke er en væsentlig afvigelse i forhold til ejendommens benyttelse som enfamiliehus.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Punkt 9: Endelig vedtagelse: Lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkersvej/Hjallesevej, Odense M

01.02.00-P16-13-22

Sagsresumé

Denne sag omhandler endelig vedtagelse af lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkersvej/Hjallesevej i Odense M.

By- og Kulturudvalget besluttede den 27. august 2025 at fremlægge forslag til lokalplan nr. 2-1080 for et eksisterende bydelscenter på Munkersvej/Hjallesevej til offentlig høring.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 12. september 2025 til den 8. november 2025. Der er i perioden indkommet 15 høringssvar. Høringssvarene er samlet i en hvidbog, hvor der også er givet forslag til svar på de indsendte høringssvar. De indkomne høringssvar omhandler primært følgende:

- Detailhandel.
- Bæredygtighed og biodiversitet.
- Områdets visuelle fremtræden.
- Parkering.
- Trafik og mobilitet.
- Støj.
- Affald og skadedyr.
- Projektdokumentation.

By- og Kulturforvaltningen vurderer, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Med sagen skal udvalget indstille, at byrådet godkender den fremlagte lokalplan og besvarelserne på høringssvarene.

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. Lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkersvej/Hjallesevej til offentlig høring vedtages endeligt uden ændringer.
2. Høringssvarene besvares, som foreslået i hvidbogen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Mette Catarina Skaarup (Ø) stemmer imod med følgende begrundelse:

"Enhedslisten går i udgangspunktet ikke ind for nedrivninger af funktionsdygtige boliger (den eksisterende bankbygning). Ud fra et klima- og bæredygtighedsperspektiv skal bevarelse og renovering som hovedregel prioriteres over nedrivning."

Udvalgsmedlem Katrine Wulff (F) undlader at stemme.

Udvalgsmedlem Araz Khan (I) deltog ikke i mødet.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) deltog ikke i mødet.

Udvalgsmedlem Signe Vedersø Keldorff (O) deltog ikke i dette punkt.

Beslutning

Godkendt.

Byrådsgruppe Ø stemmer imod med følgende begrundelse:

"Enhedslisten går i udgangspunktet ikke ind for nedrivninger af funktionsdygtige boliger (den eksisterende bankbygning). Ud fra et klima- og bæredygtighedsperspektiv skal bevarelse og renovering som hovedregel prioriteres over nedrivning."

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkersvej/Hjallesevej er udarbejdet med baggrund i, at Rema 1000 ønsker at etablere en ny dagligvarebutik på ejendommen Munkersvej 1, 5230 Odense M.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet.

Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at styrke bydelscentret i området ved Munkebjerg og Hunderup i Odense. Den skal muliggøre, at den eksisterende butiksbebyggelse med dagligvarehandel, liberale erhverv og kontorerhverv kan omdannes og udvides med en ny dagligvarebutik i samspil med det omkringliggende bymiljø. Udvidelsen af den eksisterende butiksbebyggelse med den nye dagligvarebutik ønsker at drage nytte af områdets beliggenhed og medvirke til et trygt bymiljø med mere aktivitet i området, særligt mod Kallerupvej.

Området rummer i dag blandt andet en bank, som er lukket, hvoraf en del heraf ønskes nedrevet til fordel for den nye dagligvarebutik. Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af ny dagligvarebutik samtidig med, at det kommunale areal med 'Park + Bike'-faciliteter bibeholdes som et tilbud til dem, der gerne vil cykle til for eksempel bymidten eller på arbejde.

Forvaltningen har vurderet, at etablering af ny dagligvarebutik ud fra en byplanfaglig vurdering kan være hensigtsmæssig. Dette for at imødekomme efterspørgslen på detailhandel med henblik på at sikre lokalområdets forsyning.

Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bygninger, herunder en tom bankbygning og et dobbelthus.

Lokalplanen inddeles i følgende tre delområder:

- Delområde 1 omfatter en eksisterende butiksbebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet.
- Delområde 2 omfatter en ny dagligvarebutik i den østlige del af lokalplanområdet.
- Delområde 3 omfatter det kommunale parkeringsareal med 'Park + Bike' i den nordlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser om bygnings- og beplantningsmæssig tilpasning til områdets eksisterende udformning og landskabelige karakter. Med lokalplanforslaget nedlægges den eksisterende vejadgang fra Kallerupvej og erstattes af ny vejadgang længere mod syd. Der etableres en forlængelse af højresvingsbanen på Hjallesevej, og butiksområderne forbindes af et centralt parkeringsareal, der udvides og indrettes med hastighedsdæmpende tiltag af hensyn til bløde trafikanter. Eksisterende stier bevares og suppleres med nye forbindelser. Parkeringsarealerne i delområde 2 og 3 skal have grøn fremtoning med permeabel belægning og træer, som bidrager til en høj biofaktor og et grønt bymiljø. Den karakteristiske beplantning skal styrke områdets grønne præg og samspil med nærliggende bebyggelse.

Lokalplanforslaget har været i otte ugers offentlig høring i perioden fra den 12. september 2025 til den 8. november 2025.

Der er indkommet 15 høringssvar.

By- og Kulturforvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar

Detailhandel

I tre høringssvar sættes der spørgsmålstejn ved behovet for en ny dagligvarebutik i området, da der allerede findes to butikker inden for en radius på cirka 200 meter. Der henvises til den tomme butik på Ravnholtvænget (tidligere Aldi), som vurderes at have en passende byggestil og tilstrækkelige parkeringsfaciliteter. Som alternativ foreslås, at den eksisterende bygning tages i brug, frem for at opføre nyt byggeri, da det vil reducere behovet for nedrivning og samtidig mindske den trafikale belastning på Kallerupvej.

Forvaltningens vurdering:

Odense Kommune ønsker med denne planlægning at styrke dagligvareforsyningen i bydelen Odense M. Udvidelsen af den eksisterende butiksbebyggelse med den nye dagligvarebutik ønskes at drage nytte af områdets beliggenhed og medvirke til et trygt bymiljø med mere aktivitet i området, særligt mod Kallerupvej. Netop placeringen ved krydset Hjallesevej/Munkerisvej og Kallerupvej er god for butikker og rummer tilstrækkelig og lettilgængelig parkering samt gode vareleveringsforhold.

Bæredygtighed og biodiversitet

I ét høringssvar sættes der spørgsmålstejn ved, om projektet lever op til kommunens forpligtelser i forhold til FN's Verdensmål og bæredygtighedsprincipper, og der efterlyses dokumentation for, at projektet overholder gældende krav, herunder LCA-beregninger og CO₂-grænser i henhold til BR25 (= 1,5 kg CO₂e/m²/år).

Bekymringerne omfatter også biodiversitet. Flytning af store platantræer vurderes af en borger til at have lav overlevelsesrate, og der foreslås i stedet at bevare træerne og tilpasse ombygningen til deres nuværende placering. Endelig rejses der skepsis over opretholdelse af "Park and Ride", som opleves som en form for naboparkering, der ikke anvendes som tiltænkt.

Forvaltningens vurdering:

Dokumentation i forhold til LCA-beregning påhviler bygherren og skal fremlægges i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der er tale om forhold, der ikke er hjemmel til at regulere i en lokalplan. Lokalplanområdets disponering er afhængig af en række faktorer, herunder trafikale forhold for kundetrafik såvel som varelevering, hvorfor det ikke er muligt at imødekomme forslag om yderligere tilpasning af ombygning til træernes placering. Af lokalplanen fremgår det, at platantræerne ikke må fældes, uden det er dokumenteret, at de er udlevede, og skal erstattes med samme type træ. Forvaltningen kan desuden oplyse, at platantræer er en meget robust træsort, der sædvanligvis tåler flytning. Forvaltningen finder, at Park and ride på dette sted fortsat har sin berettigelse for at fremme en mere bæredygtig transport.

Områdets visuelle fremtræden

I to høringssvar udtrykkes der ønske om krav til, at mursten fra den eksisterende bygning genbruges for blandt andet at bevare et udtryk, der matcher de omkringliggende bygninger. Det udtrykkes i ét høringssvar, at lysskilte ikke må genere naboer og kun bør placeres mod ringvejen for at undgå visuel og lysmæssig forurening i boligområderne.

Forvaltningens vurdering:

Jævnfør planloven kan der ikke medtages bestemmelser om genanvendelighed i en lokalplan. Rema 1000 har dog oplyst, at byggematerialer fra nedrivning af eksisterende bygninger samt belægningssten genbruges i videst muligt omfang.

Parkering

I to høringssvar udtrykkes der bekymring for, at parkeringskapaciteten ved den planlagte Rema 1000 er utilstrækkelig. Der iagttages i dag ”totalt anarki”, hvor biler parkeres foran indkørsler, og færdselsloven ikke overholdes, hvilket frygtes forværret med nye lukninger af vejene. Som løsning foreslås bedre skiltning, herunder et tydeligt ”Lukket vej”-skilt ved indkørslen til Kallerupvænget, for at undgå fejlkørsel og uønsket parkering.

Forvaltningens vurdering:

Antallet af parkeringspladser er fastlagt i gældende parkeringsnorm i overensstemmelse med Odense Kommunes sektorplan for parkering. Overholdelse af færdselsloven kan ikke reguleres med en lokalplan, men er et anliggende for politiet. Forvaltningen har ikke nogen forventning om, at denne lokalplan vil medføre flere brud på færdselsloven. I forhold til skiltningen på Kallerupvænget er vejen en privat fællesvej. Forslaget om opsætning af et ”Lukket vejskilt” er videresendt til kommunens trafikkontor.

Trafik og mobilitet

I 13 høringssvar fremhæves en række trafikale udfordringer, der knytter sig til den nye butik og de ændrede adgangsforhold. Kallerupvej beskrives som smal og uden cykelsti, hvilket sammen med øget varelevering skaber farlige forhold for bløde trafikanter. Krydsningen ved Rosenørnsvej/Bøgildsvej nævnes som særligt problematisk, da af- og påsætning af børn kombineret med venstresving skaber utryghed.

Der er kritik af lukning af den eksisterende indkørsel på Kallerupvej og etablering af en ny, som vurderes at øge nabogener og gennemkørsel på tilstødende villaveje som Hverringevej, Gyldenstensvej og Langesøvej. Flere foreslår hastighedsdæmpende tiltag som bump eller chikaner med beplantning, alternativt foreslås lysregulering ved Kallerupvej/Munkerisvej.

Flere peger på, at manglende cykelstier og høje hastigheder på Bramstrupvej og Kallerupvej forværrer utrygheden. Der ønskes 30 km/t på hele strækningen, og der opfordres til at overveje lukning eller ensretning for at skabe plads til cykelstier.

I tre høringssvar udtrykkes der ønske om, at varelevering sker via Hjallesevej samt eventuelt Munkerisvej for at holde tung trafik på hovedveje og undgå varetransport gennem boligområder. Der er generel bekymring for øget trafikmængde fra butikken, både person- og varetransport og utryghed ved dårlige oversigtsforhold ved nuværende adgang til p-pladsen, hvor cyklister overses og venstresvingsforbud sjældent overholdes. Området har mange børnefamilier, og der opfordres til en grundig vurdering af trafikale konsekvenser og etablering af yderligere tiltag for trafiksikkerhed. Flere foreslår helt at sløjfe indkørslen fra Kallerupvej for at minimere gener og risiko, da vejen i dag bruges som smutvej for bilister, der vil undgå lyskryds via Hjallesevej. Derudover påpeges, at der ikke er taget højde for niveauspring i området, og at adgangsforhold for gangbesværede skal sikres.

Forvaltningens vurdering:

Langt størstedelen af vareleveringer til området vil ske via Hjallesevej og Munkerisvej/del af Kallerupvej, hvor vejforholdene er bedst egnede til tung trafik. Kørsel fra området forventes primært at foregå via Munkerisvej eller Kallerupvej og videre til Ørnfeltvej. Vareleveringer forventes dog kun at skabe en ganske begrænset kørsel i området. Kallerupvej vurderes sikker, da hastigheden er lav, og trafikmængden er relativt lav. Forvaltningen kan oplyse, at krydset Rosenørnsvej/Bøgildsvej er beliggende så langt fra lokalplanområdet, at der ikke forventes af være nogen trafikal påvirkning der som konsekvens af lokalplanens realisering.

Indkørslen på Kallerupvej skal flyttes, da den nuværende placering ved Munkerisvej er uhensigtsmæssig i forhold til trafiksikkerhed og -afvikling. Den nye indkørsel placeres på den anden side af bygningen, hvor forholdene er bedre egnede til at håndtere trafik til og fra butikken. Placeringen er valgt ud fra en samlet vurdering af trafikale, tekniske og

sikkerhedsmæssige hensyn. Forvaltningen er opmærksom på, at indkørslen kan medføre gener for naboer ved Kallerupvænget, og vil bestrebe sig på at minimere disse gener så meget som muligt inden for de givne rammer. Tiltag som bump, ensretning, lukning af veje, hastighedsnedsættelse og skiltning er ikke forhold, der kan reguleres med en lokalplan. Forvaltningen vurderer, at trafikikkerheden i området i forvejen er rigtig god, efter der er etableret bump, og hastigheden er relativt lav.

Langt størstedelen af vareleveringer til området vil ske via Hjallesøvej og Munkerisvej/del af Kallerupvej, hvor vejforholdene er bedst egnede til tung trafik. Kørsel fra området forventes primært at foregå via Munkerisvej eller Kallerupvej og videre til Ørnfeltvej. Vareleveringer forventes dog kun at skabe en ganske begrænset kørsel i området. Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive stillet standardkrav til tilgængelighed for gangbesværede.

Støj

I tre høringssvar udtrykkes der bekymring for støjgener i forbindelse med projektet. Særligt nævnes ventilationsanlæg på taget, hvor der henvises til tidligere problemer med overskridelse af grænseværdier ved lignende projekter. Der ønskes en garanti for, at tilsvarende problemer ikke opstår, og at støjafskærmningen er tilstrækkelig. Der peges på, at det i lokalplanforslaget er beregnet, at et minimum 1,8 m højt støjværn vil være tilstrækkeligt til at begrænse støj fra trafik og varelevering til, at grænseværdierne ikke overskrides. Flere stiller dog spørgsmål ved denne vurdering og bemærker, at beregningen kun tager hensyn til den støj, som Rema 1000 genererer. Det anbefales, at der foretages en støjvurdering for den samlede trafik i beregningen af den støjpåvirkning, som beboere på de tilstødende grunde vil blive udsat for, og at det støjværn, der opsættes, skal være i stand til at holde den samlede støj indenfor grænseværdierne.

Forvaltningens vurdering:

Virksomhedsstøj beregnes for den enkelte virksomhed. Med lokalplanen kan der kun sikres miljømæssige forhold for nye anvendelser i lokalplanområdet. I forhold til støj kan eksisterende lovlig anvendelse til butik og kontorerhverv ikke pålægges etablering af støjafskærmning. I støjredegørelsen for den nye dagligvarebutik er der angivet: ”Parkeringspladsen anses for at være offentligt tilgængelig i kraft af, at Rema 1000 vil dele parkeringsområde med en øvrig detailhandel og et kontor. Derved har Rema 1000 ikke fuld råderet over parkeringsområdet. Der er derfor ikke medregnet støj fra parkeringspladsen.”

I forhold til støjafskærmning angives det i støjredegørelsen, at der vil være behov for en 1,8 m høj støjskærm i skel ved boligerne på Kallerupvænget, hvilket sikres med lokalplanen set i forhold til den nye dagligvarebutik. I byggesagsbehandlingen skal bygherre godtgøre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheden vil blive overholdt. Såfremt virksomheden ikke overholder grænseværdierne, vil virksomheden blive pålagt at nedbringe støjniveauet til under grænseværdierne.

Affald og skadedyr

I ét høringssvar udtrykkes der bekymring for placeringen af affaldsstationen tæt på nabobebyggelser. Der henvises til erfaringer fra andre dagligvarebutikker, hvor affaldsområder har tiltrukket måger og rotter, hvilket skaber både hygiejneproblemer og gener for naboerne. I det aktuelle område opleves der allerede store gener med måger. Rotter er også observeret i området, hvilket forstærker bekymringen. Som løsning foreslås det, at affaldsstationen placeres mod Munkerisvej, hvor den vil være mindre til gene for beboerne og reducere risikoen for skadedyrsproblemer.

Forvaltningens vurdering:

Rottebekæmpelse er et kommunalt anliggende. Har man som borger set en rotte, skal man kontakte kommunen, der skal sikre rottebekæmpelse. Måger er ikke skadedyr, men de kan være generende. Korrekt håndtering af affald med henblik på at undgå tilgang af rotter vil samtidig forhindre tilgang af måger.

Lovgrundlag

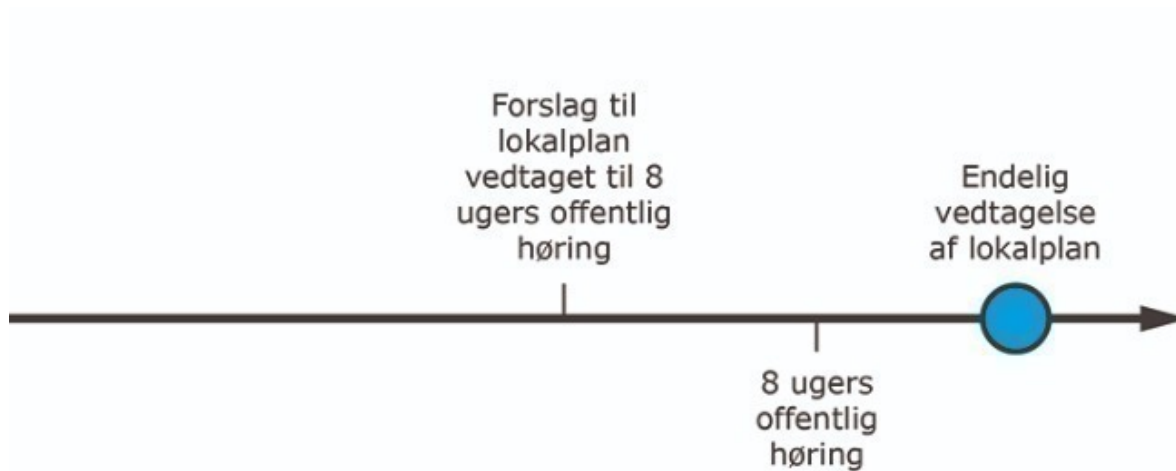
- Lokalplanen er udarbejdet i henhold til planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

By- og Kulturudvalget og byrådet kan vælge at:

- Vedtage lokalplan nr. 2-1080 til endelig uden ændringer (forvaltningens indstilling).
- Komme med ændringer til planen, som indarbejdes af By- og Kulturforvaltningen, hvorefter nyt forslag sendes i høring. Alternativt kan planen med ændringer forelægges By- og Kulturudvalget igen.
- Ikke vedtage planen, hvilket betyder, at planen ikke kan realiseres.

Procesdiagram



Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkersisvej_Hjallesevej

Hvidbog lokalplan nr. 2-1080 Bydelscenter på Munkersisvej

Punkt 10: Byrådsmedlemmers adgang til nyhedsmedier

00.01.00-G01-72-25

Sagsresumé

Byrådet besluttede på mødet den 26. november 2025, hvilke medier og aviser byrådet skal have adgang til.

Efter drøftelse i direktørgruppen foreslås det med denne sag, at udvalg med flere hovedspor skal have mulighed for at have adgang til yderligere ét nichemedie, hvis dette er relevant.

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

Borgmesterforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at byrådet godkender, at Økonomiudvalget og de stående udvalg kan vælge op til to nichemedier, hvis det er relevant.

Økonomiudvalget anbefaler Borgmesterforvaltningens indstilling.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med kommunalvalget den 18. november 2025 og en ny forestående byrådsperiode besluttede byrådet på mødet den 26. november 2025, at følgende avis- og tidsskriftsabonnementer stilles vederlagsfrit til rådighed for alle byrådets medlemmer:

1. Fysisk eller elektronisk abonnement til Fyens Stiftstidende - abonnementet er som udgangspunkt elektronisk, men byrådets medlemmer kan tilvælge et fysisk abonnement.
2. Elektronisk abonnement på tidsskrifterne Danske Kommuner og Kommunen.
3. Elektronisk abonnement på én landsdækkende avis efter eget ønske.
4. Eventuelt elektronisk abonnement på ét udvalgsrelateret medie efter beslutning i det pågældende stående udvalg/Økonomiudvalget.

Da udvalgene kan opleve, at et ønsket nichemedie alene dækker en del af udvalgets ansvarsområde, foreslås det med sagen, at de stående udvalg og Økonomiudvalget har mulighed for at vælge op til to nichemedier, som alle udvalgets medlemmer får adgang til, hvis udvalget skønner det relevant.

Beslutning om valg af op til to nichemedier skal fortsat træffes af det pågældende udvalg som beskrevet i sagen fra 26. november 2025. Det eller de nichemedier udvalget træffer beslutning om, stilles til rådighed for alle udvalgsmedlemmer, så alle udvalgsmedlemmer har adgang til samme medie(r). De enkelte udvalgsmedlemmer kan således ikke frit beslutte, hvilke(t) nichemedie(r), de ønsker adgang til.

Udgifterne til udvalgenes nichemedier afholdes inden for de enkelte udvalgs egne rammer, ligesom de enkelte forvaltninger selv sørger for at administrere abonnementerne (bestilling og afbestilling).

Økonomi

Udgifterne til udvalgenes nichemedier afholdes inden for udvalgenes egne rammer.

Punkt 11: Tiltrædelsesberetning og revisionsregulativ

00.32.00-K01-5-25

Sagsresumé

EY Godkendt Revisionspartnerselskab har fremsendt tiltrædelseserklæring benævnt som Revisionsberetning nr. 1 vedrørende revisionsaftale omhandlende en beskrivelse af deres opfattelse af samarbejdet, lovgivningens afgrænsning af byrådets og revisors opgaver og ansvar.

Borgmesterforvaltningen har endvidere i samarbejde med EY Godkendt Revisionspartnerselskab udarbejdet forslag til nyt revisionsregulativ gældende fra 1/1 2026. I regulativet har Odense Kommune fastsat de nærmere retningslinjer for revisionsarbejdet, herunder afgivelse af revisionsberetninger m.v. Herunder også delegering af forhåndsgodkendelse af supplerende ydelser.

Det er lovbestemt, at revisionsberetninger skal behandles på et byrådsmøde.

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

Borgmesterforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at byrådet:

1. Godkender revisionsregulativ gældende fra den 1. januar 2026, herunder delegering af kompetencen til økonomidirektøren i Borgmesterforvaltningen i forhold til at forhåndsgodkende og indgå aftaler med kommunens revisor om levering af ikke-revisionsydelser.
2. Tager tiltrædelsesberetningen til efterretning.

Økonomiudvalget anbefaler Borgmesterforvaltningens indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) deltog ikke i mødet.

Udvalgsmedlem Signe Vedersø Keldorff (O) deltog ikke i dette punkt.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Byrådet har den 27. august 2025 valgt EY Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor for Odense Kommune med virkning fra den 1. januar 2026. I overensstemmelse med god offentlig revisionsetik har revisionen udarbejdet en tiltrædelsesberetning som led i opstarten af revisionsopgaven for Odense Kommune. Odense Kommune har i den forbindelse modtaget den vedlagte tiltrædelsesberetning fra EY Godkendt Revisionspartnerselskab. Tiltrædelsesberetningen beskriver revisionens opfattelse af samarbejdet mellem revisor og Odense Kommune og er udarbejdet ud fra lovgivningens afgrænsning af byrådets og revisors roller og ansvar.

Beretningen beskriver rollefordelingen og ansvaret imellem byrådet og revisor, revisionens tilrettelæggelse og udførelse samt rapportering om den udførte revision.

Tiltrædelsesberetningen indeholder ikke en revisionsplan, men følger praksis i revisionsbranchen. Borgmesterforvaltningen har endvidere i henhold til den kommunale styrelseslovs § 42 udarbejdet et nyt revisionsregulativ. I regulativet har Odense Kommune i samarbejde med EY Godkendt Revisionspartnerselskab fastsat de

nærmere retningslinjer for revisionsarbejdet, herunder afgivelse af revisionsberetninger mv. Revisionsregulativet danner således den overordnede ramme for samarbejdet mellem Odense Kommune og revisionen. Inden for denne ramme gælder der særlige regler for revisors levering af supplerende ydelser og rådgivning. I henhold til bekendtgørelse om kommunal og regional revision er der skærpede krav til revisors uafhængighed, og kommunerne er forpligtet til at sikre, at disse regler overholdes. Alle ikke-revisionsydelser, som revisor leverer ud over revisionen, skal derfor som udgangspunkt forhåndsgodkendes af byrådet.

Det foreslås, at byrådet delegerer kompetencen til at forhåndsgodkende og indgå aftaler med kommunens revisor om levering af ikke-revisionsydelser (fx rådgivning vedrørende SKAT og moms samt gennemgang af særlige områder, herunder statsrefusionsområdet mv.) til økonomidirektøren i Borgmesterforvaltningen.

Ved udøvelse af den delegerede kompetence skal økonomidirektøren i Borgmesterforvaltningen i hvert enkelt tilfælde foretage en vurdering af, om den pågældende ikke-revisionsopgave er forenelig med revisors rolle som kommunens revisor og kravene til revisors uafhængighed. Placeringen af kompetencen hos økonomidirektøren i Borgmesterforvaltningen understøtter det bærende princip om, at ansvar og kompetence skal følges ad. Borgmesterforvaltningen har det overordnede ansvar for kommunens regnskab, revision og relationen til den eksterne revisor. En central forankring hos økonomidirektøren i Borgmesterforvaltningen sikrer samtidig en ensartet praksis, et samlet overblik over alle ikke-revisionsydelser samt en systematisk vidensdeling på tværs af organisationen. Herved kan erfaringer og viden fra dialogen med revisor systematisk deles og komme hele kommunen til gavn, hvilket styrker den samlede styring og understøtter en koordineret håndtering af området.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Revisionsregulativ 2026

Ansvarsprotokollat Odense Kommune Underskrevet

Punkt 12: Borgerrådsgiverens årsberetning 2025

00.07.00-K00-1-25

Sagsresumé

Borgerrådsgiveren skal afgive en årlig beretning til byrådet om sin virksomhed. Denne beretning dækker perioden fra den 1. januar 2025 til den 31. december 2025.

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

Borgmesterforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at byrådet tager borgerrådsgiverens beretning for 2025 til efterretning.

Økonomiudvalget anbefaler Borgmesterforvaltningens indstilling.

Udvalgsmedlem Reza Javid (Ø) deltog ikke i mødet.

Udvalgsmedlem Signe Vedersø Keldorff (O) deltog ikke i dette punkt.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Ifølge § 6 i vedtægten for Odense Kommunes borgerrådsgiver skal borgerrådsgiveren afgive en årlig beretning til Odense Byråd. I beretningen redegør borgerrådsgiveren for sin virksomhed. Herunder eventuelle konstateringer af overordnede forhold inden for borgerrådsgiverens kompetence, som ikke er tilfredsstillende i kommunens sagsbehandling, borgerbetjening mv.

Borgerrådsgiveren kan i den forbindelse komme med forslag og anbefalinger til Odense Byråd og forvaltningerne.

I overensstemmelse med vedtægten afgiver borgerrådsgiveren hermed beretning for året 2025.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Borgerrådsgiveren i Odense - Årsberetning for 2025

Punkt 13: Omkonstituering af medlemmer i Vandcenter Syds bestyrelse og Skatteankenævnet

00.22.00-A00-2-26

Sagsresumé

Det følger af kommunestyrelsesloven, at hvis et medlem i løbet af valgperioden udtræder af et udvalg, en kommission, en bestyrelse eller lignende, hvori vedkommende er indvalgt af en bestemt gruppe inden for byrådet, besættes den ledigblevne plads af den samme valggruppe.

Medlem af Vandcenter Syds bestyrelse Thomas Skov Jensen ønsker ikke at fortsætte på posten. Den samlede valggruppe i byrådet har oplyst, at suppleanten Malou Porst indtræder som permanent medlem af Vandcenter Syds bestyrelse.

Byrådet skal derfor udpege en ny suppleant, og valggruppen indstiller, at byrådet udpeger Søren Freiesleben.

I forbindelse med ovenstående ønsker Malou Porst at udtræde som medlem af Skatteankenævnet.

Den samlede valggruppe i byrådet har oplyst, at suppleanten Torsten Ringgaard indtræder som permanent medlem af Skatteankenævnet.

Byrådet skal derfor udpege en ny suppleant, og valggruppen indstiller, at byrådet udpeger Henrik Svagin.

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

Borgmesterforvaltningen indstiller, at byrådet udpeger en suppleant til henholdsvis bestyrelsen for Vandcenter Syd og til Skatteankenævnet.

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.