

Odense Byråd

Referat

9. december 2015 kl. 17:00
Byrådssalen

14. Lukket punkt: Odense Havn - Salg af landbrugsareal på Strandager

A. Sager til afgørelse i byrådet
Lukket - 08.00.00-G10-2-15

RESUMÉ

Odense Havn har via Centrovise modtaget et tilbud fra den nuværende forpagter af et areal på 5,84 ha beliggende på Strandager 251, 5270 Odense N, matr.nr. 1bh, Lumby Strand, Lumby.

Forpagteren ønsker at købe arealet for 1.000.000 kr. samt halvdelen af handelsomkostningerne.

Den tilbudte pris svarer til 171.233 kr. pr. ha, hvilket af Odense Havn vurderes at være en attraktiv pris, idet Odense Havn ikke har mulighed for at anvende arealet til andre formål. Havnebestyrelsen har godkendt salget den 23/11 2015.

EFFEKT

Sagen har ingen konsekvenser for et eller flere af byrådets otte effektmål [teksten skal slettes, hvis den ikke er relevant]

Vurdring af sagens påvirkning af byrådets otte effektmål:

Flere indbyggere i Odense

Odense under transformation fra stor dansk by til dansk storby, og vi oplever en stor tilflytning af borgere. Byrådet har høje ambitioner for byen: Ny Odense skal være en levende storby med stærke fællesskaber, en konkurrencedygtig storby, en tæt storby bygget på kvalitet, Danmarks grønneste storby og en tilgængelig storby med bæredygtig mobilitet.

Der skabes flere virksomheder og arbejdspladser

Der skal skabes flere virksomheder og private arbejdspladser i Odense Kommune. Indtægten herfra udgør grundlaget for fremtidens velfærd i kommunen. Skabelsen af flere private arbejdspladser er en af hjørnestenene i kommunens vækstpolitik, og vi vil gøre, hvad vi kan for at tiltrække og understøtte erhvervslivet. Et væsentligt parameter for at skabe vækst er, at der er positiv opmærksomhed og synlighed omkring Odense.

Borgernes indkomst skal stige

Borgernes indkomst skal stige. Primært, fordi det giver den enkelte borger større økonomisk frihed. Sekundært, fordi kommunen derved får større indtægter, som kan investeres i vækst og velfærd. Det er i denne sammenhæng også afgørende, at selvforsørgelsesgraden blandt borgerne øges, så vi får nedbragt udgifterne til overførsler.

Flere kommer i uddannelse og job

Det er afgørende for kommunens økonomi, for væksten og for den enkelte borgers livskvalitet, at Odense Kommune formår at få flere odenseanere i uddannelse og job. Ingen har godt af at være placeret uden for arbejdsmarkedet, hverken socialt eller økonomisk. Derfor er det også væsentligt, at flere unge gennemfører en ungdomsuddannelse, samt at flere borgere fastholdes på arbejdsmarkedet.

Flere borgere er sunde og trives

Det er vigtigt, at alle borgerne i Odense har en god fysisk og psykisk sundhedstilstand, først og fremmest for deres egen trivsels skyld, men også fordi vi har brug for dem som aktive deltagere i samfundet og på arbejdsmarkedet. Både børn, unge, voksne og ældre skal være sunde og trives.

Børn lærer mere og er mere kompetente

Børn, som tidligt lærer at lære, har større mulighed for at klare sig godt og få succes i livet. Målet er at udfordre og løfte alle børn, så de udvikler sig bedst muligt og bliver så dygtige, som de kan. Læringskompetencer og konkrete faglige kompetencer er vigtige for at gennem-

føre en uddannelse og være rustet til som voksen at bidrage aktivt på arbejdsmarkedet, tage medansvar og deltage i samfundet. Et kreativt, kulturelt og mangfoldigt skole- og dagtilbud er med til at skabe de bedst mulige rammebetingelser for, at børn lærer mere og er mere kompetente.

Flere borgere er betydningsfulde deltagere i fællesskaber

Alle odenseanere - både børn og voksne - skal opleve, de er betydningsfulde deltagere i fællesskaber. Fællesskaber kan både være med kolleger, familie, i idrætsforeningen, i partiforeningen osv. Kommunen vil åbne døre for foreninger, frivillige og aktive borgere, så der kan skabes en bred vifte af fællesskaber at deltage i. Odense skal være kendetegnet ved stærke og aktive lokalsamfund, hvor borgerne tager ansvar for hinanden og passer på hinanden. Borgere, der er uden for arbejdsmarkedet, skal hjælpes i arbejde, så de er en del af et arbejdsfællesskab.

Se i øvrigt vedlagte kortbilag, hvor arealet er markeret med orange farve.

INDSTILLING

Havnebestyrelsen indstiller, at byrådet godkender salget af den i sagsfremstillingen anførte matrikel på de anførte vilkår.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

ØKONOMI

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Odense Byråd

Referat

9. december 2015 kl. 17:00
Byrådssalen

13. Lukket punkt: Odense Havn - Køb af landbrugsjord ved Lumby til naturkompensationsprojekt

A. Sager til afgørelse i byrådet
Lukket - 08.00.00-G10-1-15

RESUMÉ

I forbindelse med Odense Havns havneudvidelse ved Lindø (Terminal Nord) indvindes der havbund fra Odense Fjord, ligesom der inddrages jordarealer. Dette medfører tab af habitat for især fugle, og en reduktion af kvælstofomsætningen i Odense Fjord.

Odense Havn har fået udarbejdet en VVM-redegørelse for projektet, og Kystdirektoratet har afgivet en principiel tilladelse til havneudvidelsen. Det er dog et vilkår for tilladelsen, at der skal ske naturkompensation i forbindelse med projektet. Kompensationen skal ske ved at etablere nye levesteder for fugle på land og etablere vådlægning af 8-10 ha agerjord.

Med henblik på at etablere denne naturkompensation har Odense Havn, efter rådgivning fra Orbicon, udpeget et egnet område i Nordfyns Kommune umiddelbart nord for spulefeltet på Strandager. Nordfyns Kommune har meddelt tilladelse til etablering af naturkompensationen i dette område.

Odense Havn har sideløbende med projektering og indhentning af tilladelse været i forhandling med lodsejerne af matriklerne benævnt matr.nr. 3ai, 3bc og 3bh, Lumby Strand, Østrup, og der er opnået enighed om en pris på 225.000 kr. pr. ha, i alt 2.275.650 kr. samt halvdelen af tinglysningsomkostningerne. Hver part afholder omkostninger til egne rådgivere. Odense Havn afholder udgifter til eventuel landinspektør.

Havnebestyrelsen har godkendt købet den 23/11 2015.

INDSTILLING

Havnebestyrelsen indstiller, at byrådet godkender købet af de i sagsfremstillingen anførte matrikler på de anførte vilkår.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

ØKONOMI

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Odense Byråd

Referat

9. december 2015 kl. 17:00
Byrådssalen

12. Lukket punkt: Etablering af Borgernes Hus

A. Sager til afgørelse i byrådet
Lukket - 01.11.00-P20-4-15

RESUMÉ

I forbindelse med Budget 2016 har forligspartierne besluttet at realisere Borgernes Hus og prioritere 15 mio. kr. til etableringen af huset i 2016.

Borgernes Hus etableres i Odense Banegård Center i nuværende lokaliteter med tilleje af yderligere 1.624 m², hvorefter det samlede areal til Borgernes Hus udgør 8.722 m², hvoraf kommunen ejer 4.867 m² og lejer i alt 3.855 m².

Der er indgået betinget aftale med ATP Ejendomme, hvorefter:

- Den samlede lejebetaling er uændret, uanset at der sker tilleje af yderligere areal.
- ATP bidrager kontant med 20 mio. kr. til ombygning/indretning af Borgernes Hus.
- ATP bidrager med maksimalt 5 mio. kr. kontant til facadeændring/ny selvstændig indgang i stueetagen til Borgernes Hus.

Med uændret samlet huslejebetaling og en forudsætning om, at øvrige driftsudgifter til bygningsdrift, forbrug mv. ligeledes samlet er uændret, er Borgernes Hus for så vidt angår disse driftsudgifter udgiftsneutral.

Følgende parter indgår som faste beboere i Borgernes Hus:

- Hovedbiblioteket
- Musikbiblioteket
- Indgangen - BorgerServiceCenter (de medarbejdere, som borgerne i dag møder i stueetagen på Skulkenborg)
- Center for Civilsamfund
- Frivilligcenter Odense

Parterne vil efter flytningen have den samme organisatoriske forankring, som de har i dag. Dog overgår Center for Civilsamfund til By- og Kulturforvaltningen, jf. særskilt byrådsbeslutning om de tværgående stabe den 11/11 2015.

Musikbibliotekets nuværende lejemål opsiges, hvorefter husleje og driftsudgifter på i alt ca. 1 mio. kr./år spares.

Den samlede udgift til indretning/ombygning udgør med tillæg af ATP's medfinansiering på 20 mio. kr. i alt 30 mio. kr. ekskl. moms, da kommunen, jf. nedenfor, har forpligtet sig til at allokere op til 5 mio. kr. til facadeændring/ny selvstændig indgang.

Forudsætningen for ATPs medfinansiering af facadeændring/ny selvstændig indgang med maksimalt 5 mio. kr. er, at Odense Kommune forpligter sig til at investere et tilsvarende beløb, altså en 50/50-delning uanset beløbsstørrelsen, som dog maksimalt samlet kan udgøre 10 mio. kr. ekskl. moms.

De tillejede arealer forventes samlet at kunne være stillet til disposition for Odense Kommune senest den 1/6 2016.

Der vil nu blive igangsat en "detailprojekteringsfase" med inddragelse af kommende borgere og beboere i Borgernes Hus med henblik på medio 2016 at påbegynde de egentlige indretnings- og ombygningsarbejder med forventet åbning af Borgernes Hus medio 2017.

Det politiske og administrative ejerskab til Borgernes Hus vil være placeret hos By- og Kulturforvaltningen.

Sagen behandles som et lukket punkt, idet der fortsat pågår forhandlinger med ATP. Desuden er de eksterne lejemål, som berøres af etableringen af Borgernes Hus, endnu ikke opsagt.

INDSTILLING

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

1. Borgernes Hus etableres i Odense Banegård Center.
2. Der meddeles anlægsbevilling på 15.000.000 kr. med budget på 10.000.000 kr. i 2016 og 5.000.000 kr. i 2017 til ombygning/indretning af Borgernes Hus.
3. Udvidelse af eksternt lejemål med 1.624 m² i Odense Banegård Center.
4. Musikbibliotekets lejemål opsiges, og besparelsen på 1.000.000 kr./år medgår til indfrielse af effektiviseringskravet på Vores bygninger med 500.000 kr. i 2017 og 1.000.000 kr. i 2018 og fremefter.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Baggrund

På baggrund af de politiske tilkendegivelser i budgetforlig 2014 og 2015 og det løbende arbejde med etablering af Borgernes Hus vedtog byrådet på byrådsmødet den 10/12 2014 visionen for Borgernes Hus:

Med Borgernes Hus nytænker vi måden, Odense Kommune og borgerne i fællesskab yder og skaber velfærd på. Borgernes Hus har et udviklingsmæssigt fokus, hvor nøgleordene er aktivitet, fællesskab, samarbejde, skaberkraft og gensidig inspiration.

Huset varetager rollen som et moderne forsamlingshus. I Borgernes Hus mødes mennesker om fælles interesser på tværs af samfundslag, aldersgrupper, kulturer og religioner. Borgernes Hus understøtter, at ting kan ske.

Borgernes Hus er for alle, men ikke for alle kommunale opgaver og samarbejder. Du kommer i huset som borger, primært fordi du har lyst, ikke fordi du skal.

Borgernes Hus er stedet, hvor du henter viden og oplevelser, hvor du kan betjene og hjælpe dig selv eller lære at gøre det. Det er også stedet, hvor du bidrager med dine egne ressourcer. Det nye hovedbibliotek udgør husets fundament og er med fokus på læring og formidling med til at sætte retningen for husets aktiviteter og fællesskaber.

Borgernes Hus har en klar profil, som er kendt - og som vi er stolte af. Huset skaber rammerne for gode oplevelser og historier, som kan mærkes, når man er der, og som tiltrækker ikke bare odenseanere, men også besøgende og turister.

Borgernes Hus vil sammen med eksempelvis letbanen, campusområdet og omdannelsen af den centrale bymidte medvirke til, at Odense udvikler sig fra at være en stor dansk by til at blive en dansk storby.

Indhold

Borgernes Hus er et dynamisk hus, hvor der er rum og plads til et væld af forskellige aktiviteter.

Byens borgere vil opleve, at indholdet i Borgernes Hus både er fast og foranderligt. Det er en fast kerne af aktiviteter og services kombineret med skiftende aktiviteter alt efter samfundsudviklingen og borgernes behov. Huset indeholder en række af de offentlige services, der henvender sig til en bred skare af byens borgere.

Borgernes Hus har faste, lange og genkendelige åbningstider alle ugens dage, og der er rig mulighed for selvbetjening uden for normal åbningstid. Tilgængelighed - fysisk og digitalt - er et nøgleord i det nye hus.

Med "Læring og formidling" og "Civilsamfund" som bærende principper skaber og udvikler Borgernes Hus velfærden i fællesskab på tværs af traditionelle skel mellem kommune, øvrige offentlige enheder, private aktører, fagområder, borgere, foreninger, frivillige og andre aktører, som vi måske ikke kender eller forestiller os at samarbejde med i dag.

Husets aktører bringer hver deres historie og indhold med sig. Aktørerne vil samlet kunne skabe tilbud på nye måder - skabe overraskelser og forandring. Her føler erfarne brugere sig genkendt og nye brugere sig velkommen. Her er man både tryk og nysgerrig. I Borgernes Hus er man både hjemme i sit kendte "forsamlingshus" og ude, hvor man kan mærke den nye storbys puls og møde andre.

Med udgangspunkt i den vedtagne vision for Borgernes Hus, og principperne "Læring og formidling" samt "Civilsamfund" indgår følgende parter som faste beboere i Borgernes Hus:

- Hovedbiblioteket
- Musikbiblioteket
- Indgangen - BorgerServiceCenter (de medarbejdere, som borgerne møder i stueetagen på Skulkenborg)
- Center for Civilsamfund
- Frivilligcenter Odense

Denne gruppe af beboere vurderes til i fællesskab at kunne indfri den vedtagne vision. Gruppen er bærende for de faste services og aktiviteter og vil fungere som katalysatorer og værter i et hus, hvor byens borgere og aktører kan mødes i nye og eksisterende fællesskaber.

Parterne vil efter flytningen have den samme organisatoriske forankring, som de har i dag. Dog overgår Center for Civilsamfund til By- og Kulturforvaltningen, jf. særskilt byrådsbeslutning om de tværgående stabe den 11/11 2015.

Borgerinvolvering

Inddragelse og samskabelse med byens borgere og foreninger har været et kerneelement i processen med at udvikle rammerne for Borgernes Hus.

Der er blevet afholdt en lang række møder og workshops med byens borgere og foreninger. Der er blandt andet afholdt møder med Ældrerådet, Rådet for Socialt Udsatte og Mangfoldighedsrådet, og der er afholdt en workshop med 25 elever fra innovationslinjen på Tietgen Handelsgymnasium.

I de tidligere A.M. Berg lokaler, Vestergade 3 har der været etableret "Borgernes Hus Pop-Up", der har fungeret som en tidlig prototype på Borgernes Hus. Formålet har dels været, at byens borgere her har kunnet få viden om projektet og mulighed for selv at byde ind med input, og dels at Odense Kommune har haft mulighed for at afprøve og udvikle nye samarbejder og koncepter inden beslutningen om, hvem der skal indgå i Borgernes Hus blev truffet af byrådet.

Borgernes Hus Pop-Up er blevet drevet i fællesskab med en række af de beboere, der har været i spil i forhold til at skulle indgå i Borgernes Hus. Borgernes Hus Pop-Up har været åbent for byens borgere tre dage om ugen i perioden fra den 5/3 til den 25/4 2015. Uden for de faste åbningstider har der desuden løbende været afholdt en lang række forskellige arrangementer og events.

Borgerne har haft mange gode input i forhold til indhold og placering, som vil blive brugt i den videre detailprojekteringsfase. Derudover vil der også i detailprojekteringsfasen være involvering af både borgere og beboere i Borgernes Hus.

ØKONOMI

Borgernes Hus - Beløb i 1.000 kr.	2016	2017	I alt
Budget:			
- Afsat ved budgetvedtagelsen 2016	10.000	5.000	15.000
Godkendelse denne sag:			
- Ombygningsudgift	30.000	10.000	40.000
Finansiering:			
- Bidrag fra ATP	20.000	5.000	25.000
- Midler til Borgernes Hus	10.000	5.000	15.000
Restbudget	0	0	0

Sagen påvirker ikke kassebeholdningen eller servicerammen. Besparelse på afledt drift tilgår Vores Bygninger.

Odense Byråd

Referat

25. november 2015 kl. 17:00
Byrådssalen

11. Lukket punkt: Salg af tillægsareal

A. Sager til afgørelse i byrådet
Lukket - 13.06.02-G01-2-15

RESUMÉ

By- og Kulturforvaltningen har indgået betinget aftale med OBH Rådg. Ingeniører A/S om salg af tillægsareal til sammenlægning med Agerhatten 25.



Arealet er en del af Odense Kommunes omstigningscenter i Odense SØ. Omstigningscentrets samlede kapacitet kan fastholdes ved at ændre indretningen af en kommende udvidelse af parkeringsareal. Salg af arealet kan derfor anbefales.

Omstigningscentret er udlagt som offentlig vej. En forudsætning for handlens gennemførelse er, at arealet nedlægges som offentlig vej. Forvaltningen indstiller derfor til By- og Kulturudvalget, at vejnedlæggelsesproceduren igangsættes.

Grundarealet er på ca. 7.300 m², og købesummen er fastsat til 180 kr./m² eller i alt ca. 1.314.000 kr./m² ekskl. moms.

Ved nedlæggelse af et offentligt vejareal, der ikke skal opretholdes som privat fællesvej eller privat vej, kan kommunen frit råde over det nedlagte vejareal. Arealet kan derefter sælges på markedsvilkår til en naboejendom eller andre uden forudgående offentligt udbud.

En del af arealet anvendes allerede i dag af OBH til parkering, idet der i 2007 blev indgået en lejeaftale med OBH, som er uopsigelig til 2037. Der betales ikke leje i perioden, idet lejer har betalt anlæg af p-pladsen, som ved lejeaftalens udløb afleveres i den stand, der var på ikrafttrædelsestidpunktet. By- og Kulturforvaltningen anbefaler derfor, at arealet sælges til OBH til den anførte pris (markedspris for erhvervsareal).

Virksomheden ønsker at erhverve arealet for på sigt at sikre sine udbygningsmuligheder og eventuelt anvende arealet til husstandsvindmøller.

Anvendelse af arealet til de ønskede formål forudsætter i givet fald, at der udarbejdes ny lokalplan, da arealet i dag jf. lokalplan 4-629 er udlagt til omstigningscenter. Handlen er ikke betinget af ny lokalplan.

INDSTILLING

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

1. Salg af tillægsareal til ejendommen Agerhatten 25 på de anførte vilkår.

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

2. At vejnedlæggelsesproceduren igangsættes.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingens pkt. 1 og godkender indstillingens pkt. 2.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

ØKONOMI

Salgsindtægten indgår på budgetområde 2.4, Byudvikling, salg, og påvirker ikke kommunens serviceramme eller kassebeholdning.

Odense Byråd

Referat

25. november 2015 kl. 17:00
Byrådssalen

10. Lukket punkt: Salg af ejendom

A. Sager til afgørelse i byrådet
Lukket - 82.02.00-G01-2-15

RESUMÉ

Odense Kommune ejer ejendommen Solgårdsvvej 2A, som i dag delvist anvendes af Børn- og Ungeforvaltningen. Den resterende del står tom.



Ejendommen, der er fra 1956, har et samlet erhvervsareal på 481 m² og 144 m² kælder samt et grundareal på 1.854 m².

Primo 2015 modtog Odense Kommune en forespørgsel fra ApS Tarupcentret, om kommunen ville sælge ejendommen. Det blev i den forbindelse undersøgt, om den kommunale aktivitet i ejendommen kunne flyttes til anden lokation.

Grundet henvendelsen, og da ejendommen ikke udnyttes fuldt ud, har forvaltningen vurderet, at ejendommen kan sælges ved offentligt udbud.

Ejendommen sælges med de planforhold, der er gældende for ejendommen i dag. En køber kan derfor ikke forvente, at der udarbejdes lokalplan for ejendommen, der giver mulighed for ændret anvendelse.

I forbindelse med udbuddet er der taget højde for, at ejendommens udenomsarealer bliver berørt af anlægget af Odense Letbane P/S, idet der eksproprieres et areal til udvidelse af Rismarksvej samt anvendes et areal til midlertidigt arbejdsareal. Efter anlægget af Odense Letbane tinglyses servitut om sikring af letbanen indeholdende bestemmelser om elforhold og sikring af køreledninger mv.

Køber forpligter sig endvidere til på ejendommen at lade Letbanen opsætte 250 cykelstativer samt etablere personalefaciliteter, herunder opholdsrum og toiletter for chaufførerne. Letbanen afholder omkostningerne forbundet hermed. Der tinglyses servitut, hvoraf det fremgår, at Odense Letbane har en stedsevarende, vederlagsfri og uopsigelig brugsret til cykelstativer og personalefaciliteter, der er ejet af køber.

Ved budfristens udløb var der kun indkommet ét bud. Buddet var afgivet af ApS Tarupcentret, der bød 3.000.000 kr. for ejendommen.

Sideløbende med udbuddet har Byplan modtaget en orientering fra Odense Bys Museer om, at By og Land arbejder på at rejse en fredningssag hos Kulturstyrelsen. Samtidig er der ønske om en bevaring af ejendommen.

Da en eventuel fredningssag og bevaring på ejendommen er nyt for tilbudsgiver, er det efterfølgende aftalt, at han har mulighed for at træde tilbage fra handlen et halvt år fra overtagelsesdagen.

Forinden Byplan udarbejder ny lokalplan, forelægges der en beslutningssag med en forbehandling af, hvorvidt ejendommen skal registreres som bevaringsværdig eller ej. Beslutes det, at ejendommen ikke skal pålægges bevaringsbestemmelser, har køber ikke mulighed for at træde tilbage fra handlen.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at ejendommen pr. 31/12 2015 sælges til ApS Tarupcentret, Filosofgangen 15, 5000 Odense C, for 3.000.000 kr. på de anførte vilkår.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at ejendommen Solgårdsvej 2A pr. 31/12 2015 sælges til ApS Tarupcentret, Filosofgangen 15, 5000 Odense C, for 3.000.000 kr. på de anførte vilkår.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

ØKONOMI

Salgsindtægten på 3.000.000 kr. indgår på budgetområde 002.04.05, Vores bygninger, hvoraf 500.000 kr. skal bruges til flytning af lejerne til erstatningslejemål. Samtlige udgifter på drift, vedligehold, forbrug og rengøring overføres til erstatningslejemålet.

Odense Byråd

Referat

25. november 2015 kl. 17:00
Byrådssalen

9. Lukket punkt: Letbanen. Ekspropriation

A. Sager til afgørelse i byrådet
Lukket - 82.02.00-Ø61-2-15

RESUMÉ

I forbindelse med anlægget af Odense Letbane er det nødvendigt for Odense Letbane P/S at erhverve en række arealer og rettigheder fra Odense Kommune.

Letbanen P/S erhverver de til letbanens etablering nødvendige arealer og rettigheder ved ekspropriation via Ekspropriationskommissionen.

Odense Kommune og Letbanen P/S har gennemgået Odense Letbane P/S' arealbehov for så vidt angår Odense Kommunes ejendomme og de offentlige veje.

Parterne er enige om, at Odense Letbane P/S har begrænset arealindgrebet mest muligt. Parterne er endvidere enige om, at Letbanen P/S generelt ikke skal kompensere Odense Kommune for den nødvendige arealerhvervelse.

Enkelte steder medfører arealerhvervelsen imidlertid særlige gener for Odense Kommune.

Parterne har drøftet disse særlige tilfælde og er blevet enige om, at Odense Letbane P/S betaler 5,6 mio. kr. til Odense Kommune. By- og Kulturforvaltningen ønsker konkret at anvende disse midler til flytning af institutionen "Toppen" beliggende Vestre Stationsvej 4 med 2,6 mio. kr. samt 3 mio. kr. til etablering af erstatningsparkeringspladser.

INDSTILLING

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

1. Kompensationen fra Odense Letbane for gennemførelse af ekspropriationen, i alt 5.600.000 kr., og der optages en indtægtsbevilling på 2.600.000 kr. i 2015 og 3.000.000 kr. i 2016.
2. En anlægsbevilling på i alt 5.600.000 kr. fordelt med 2.600.000 kr. i 2015 til flytning af institutionen "Toppen" og 3.000.0000 kr. i 2016 til etablering af erstatningsparkeringspladser. Anlægsbevillingen frigives og stilles til rådighed for By- og Kulturforvaltningen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

I forbindelse med anlægget af Odense Letbane er det nødvendigt for Odense Letbane P/S, at erhverve en række arealer og rettigheder fra Odense Kommune.

Odense Letbane anlægges i al væsentlighed i et eksisterende offentligt vejareal, der ikke ændrer matrikulær status.

Flere steder er det nødvendigt at udvide de offentlige veje i forbindelse med anlægget af letbanen og de tilstødende grundejere, herunder Odense Kommune, skal afstå areal til bl.a. vejudvidelse.

I visse situationer er det nødvendigt for Odense Letbane P/S at blive ejer af kommunalt ejede arealer. Det drejer sig om de arealer, hvorpå der skal placeres tekniske anlæg, som er nødvendige for den fremtidige drift af Odense Letbane (transformerstationer og kontrol- og vedligeholdelsescenter) samt areal til Park & Ride-anlægget.

Ekspropriationer til letbanen, herunder arealer- og rettighedserhvervelsen fra Odense Kommune, gennemføres via Ekspropriationskommissionen.

Ekspropriationen sker med hjemmel i Lov om Odense Letbane.

De nødvendige arealer og rettigheder fremgår af besigtigelsesbogen for Odense Letbane, etape 1, maj 2015, herunder tilknyttede ekspropriationsplaner.

Det følger af sagens natur, at Odense Letbane P/S ikke skal kompensere Odense Kommune, for at kunne anlægge Odenses nye letbane på Odense Kommunes arealer.

Enkelte steder medfører arealerhvervelsen dog særlige gener for Odense Kommune.

Parterne har drøftet disse særlige tilfælde og er blevet enige om, at Odense Letbane P/S betaler 5,6 mio. kr. til Odense Kommune. By- og Kulturforvaltningen ønsker konkret at anvende disse midler til flytning af institutionen "Toppen" beliggende Vestre Stationsvej 4 med 2,6 mio. kr., samt 3 mio. kr. til etablering af erstatningsparkeringspladser.

For så vidt angår Toppen, er der behov for at fjerne bygningerne på ejendommen, da bygningerne ligger fremrykket i forhold til de øvrige facader langs Vestre Stationsvej, ligesom der vil være behov for at etablere bygge- og oplagsplads på ejendommen i forbindelse med anlægsarbejderne langs Østre- og Vestre Stationsvej.

Efter overtagelsestidspunktet sørger Odense Letbane P/S for nedrivning af bygningerne på ejendommen. Når anlægsfasen er gennemført, tilbageleveres ejendommen til Odense Kommune, som herefter kan disponere over restejendommen/arealet.

Der er fundet alternativ placering til sikring af de pasningsbehov, der fjernes med institutionernes lukning. Konkret betyder det, at Børnehuset "Det engelske pakhus" vil blive udbygget med ekstra kvadratmeter, så der er plads til at rumme vuggestuebørnene fra Toppen. Børnehavnene, som i dag har deres daglige gang i Børnehuset Toppen, flyttes til børnehuset "Jernbanegade", hvor der vil blive opsat en pavillon. Foreløbig for en treårig periode efter aftale med ejerne af arealet.

For så vidt angår de 3 mio. kr. til etablering af erstatningsparkeringspladser, vil By- og Kulturforvaltningen søge at etablere flest mulige parkeringspladser i særligt berørte områder, primært i bymidten. By- og Kulturforvaltningen vil ligeledes prioritere, at minimere generne for berørte beboere og detailhandlen.

By- og Kulturforvaltningen vil i videst mulige omfang udnytte allerede eksisterende vejarealer ("hak", hjørner og indsnævring af særligt brede fortov og lignende), for eksempel ved opstribning og lignende, til etablering af nye parkeringspladser. På den måde opnås der flest mulige parkeringspladser, for de midler der er til rådighed.

ØKONOMI

Kompensation fra Odense Letbane P/S ønskes disponeret på følgende måde:

Beløb i 1.000 kr.	2015	2016
Budget:		
Kompensation fra Odense Letbane P/S	2.600	3.000
Godkendelse denne sag:		
Flytning af institutionen "Toppen"	2.600	
Etablering af erstatningsparkeringspladser		3.000
I alt	2.600	3.000
Restbudget	0	0

Den afledte drift i forbindelse med flytningen af institutionen Toppen, er der tidligere taget højde for i "Forligspartimødet den 7/10 2015 om den kommunale daginstitution Toppen".

Sagen har ingen konsekvenser for kommunens serviceramme og kassebeholdning.

Dagsordenpunkt

Salg af erhvervsareal

Lukket - 2015/136931

SAGSRESUMÉ

Odense Kommune har modtaget betinget tilbud fra en virksomhed på køb af et ca. 506.600 m² stort areal i Tietgenbyen.

Tilbuddet er accepteret under forbehold af politisk godkendelse.

Salgsprisen udgør ca. 54.206.200 kr. svarende til 107 kr./m², idet grundkøber afholder udgifter til arkæologiske udgravninger, som er estimeret til ca. 8.850.000 kr.

Køber gives en optionsperiode/køberet i 12 måneder fra aftalens indgåelse (15/9 2015), hvorefter køber inden for denne periode kan vælge at overtage arealet eller træde tilbage fra aftalen.

Overtagelsesdagen er den 1. dag i måneden, efter der er tinglyst endeligt skøde til køber eller dagen for 1. spadestik.

Købesummen betales kontant på overtagelsesdagen.

Arkæologiske udgravninger er igangsat på tilbudsgivers regning.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at tilbud på de anførte vilkår accepteres.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at det ca. 506.600 m² store areal i Tietgenbyen afhændes til en pris af 107 kr./m² eller i alt ca. 54.206.200 kr., såfremt tilbudsgiver vælger at gøre brug af køberetten. Indtægten indgår på ramme til salg af erhvervsarealer som en ubudgetteret indtægt.

By- og Kulturudvalgets anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Alex Ahrendtsen, Lars Havelund og Brian Dybro deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Rådmand Susanne Crawley Larsen deltog ikke i mødet.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Øvrige hovedvilkår i aftalen:

Købesummen udgør ca. 54.206.200 kr. svarende til 107 kr./m² og vil blive reguleret i overensstemmelse med den endelige opmåling af arealet.

Arealet er ca. 506.600 m².



Odense kommune afholder udstykningsomkostningerne.

Overtagelsesdagen er den 1. dag i måneden, efter der er tinglyst endeligt skøde til køber eller dagen for 1. spadestik.

Købers advokat udfærdiger skøde og berigtiger handlen. Køber afholder omkostningerne.

Køber stiller anfordringsgaranti for den fulde købesum ved bekræftelse på endelig

handel/udnyttelse af optionen. Garantien frigives på overtagelsesdagen og erstattes af kontant betaling.

Køber afholder samtlige udgifter til tilslutningsbidrag til el, fjernvarme, vand og kloakering.

Byggefrist senest 18 måneder fra overtagelsesdagen eller 3 år fra den 15/9 2015, såfremt dette tidspunkt måtte indtræde tidligere.

Køber har ret til tilbageskødning af grunden i ubebygget stand i 12 måneder efter overtagelsesdagen. Tilbagekøbsprisen vil blive reduceret med 10 % i forhold til den betalte købesum. Tilbageskødningsretten bortfalder ved 1. spadestik.

Køber har ret til tilbageskødning af grunden i ubebygget stand i 18 måneder efter overtagelsesdagen. Tilbagekøbsprisen vil i så fald blive reduceret med 10 + 10 % i forhold til den betalte købesum. Tilbageskødningsretten bortfalder ved 1. spadestik.

Efter 1. spadestik kan køber alene kræve grunden tilbageskødet, såfremt en af de til byggeriets forudsatte tilladelser anfægtes ved domstolen eller øvrige relevante klageinstanser. Tilbageskødningsretten bortfalder efter 18 måneder regnet fra overtagelsesdagen.

Køber skal i givet fald afholde tilbageskødningsomkostningerne.

Risikodeling for så vidt angår uforudsete udgifter til forureningsoprensning, pilotering. Hvis disse uforudsete udgifter overstiger 15 % af købesummen (ca. 8,2 mio. kr.), så skal parterne optage forhandling om fordeling af den udgift, som overstiger 15 % af købesummen, idet udgangspunktet er aftalt til 50/50. Køber har haft adgang til arealet til at foretage forurenings- og geotekniske undersøgelser. Kan der ikke opnås enighed om fordelingen inden for en måned, er begge parter berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Risikodeling for så vidt angår uforudsete udgifter til ledninger eller andet, som Odense Kommune er bekendt med, men som køber ikke er blevet informeret om. Hvis disse uforudsete udgifter overstiger 10 % af købesummen (ca. 5,4 mio. kr.), afholder køber et beløb svarende til 10 % af købesummen. Odense Kommune afholder de efterfølgende 10 %. Hvis omkostningerne overstiger 20 % skal parterne optage forhandling om fordeling af den udgift, som overstiger 20 %, idet udgangspunktet er aftalt til 50/50. Kan der ikke opnås enighed om fordelingen inden for en måned, er begge parter berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Økonomi

Salgsindtægten indgår på budgetområde 2.2.4, Jordforsyning.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Køb/ekspropriation

Lukket - 2015/078375

SAGSRESUMÉ

By- og Kulturforvaltningen har betinget af byrådets godkendelse indgået aftale om køb af matr.nr. 10-m Fraugde by, Fraugde tilhørende Svend Robert Pedersen, Kroglundvej 31, 5220 Odense SØ.



Arealet er på ca. 77.100 m², og købesummen er aftalt til 105 kr. m² ekskl. moms svarende til i alt ca. 8.095.500 kr. ekskl. moms.

Køb inkl. omkostninger udgør ca. 8.200.000 kr.

Købet gennemføres ved frivillig ekspropriation i medfør af planlovens § 47.

Odense Kommune afholder samtlige omkostninger ved handlens gennemførelse.

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 4-769, del af Tietgenbyen, og erhverves med henblik på at realisere lokalplanen, herunder at arealet indgår som del af et større salg, som forelægges sideløbende med denne sag.

Overtagelsesdagen var den 1/9 2015.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at køb af arealet gennemføres ved frivillig ekspropriation i medfør af planlovens § 47 for et beløb på ca. 8.095.500 kr. Der er budgetmæssig dækning for købet.

By- og Kulturudvalgets anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlemmerne Alex Ahrendtsen, Lars Havelund og Brian Dybro deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Rådmand Susanne Crawley Larsen deltog ikke i mødet.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

Beløb i 1.000 kr.	2015
Budget: Budgetområde 2.4, Byudvikling – Jordforsyning, Køb	16.500
Ansøgning: Køb af matr.nr. 10-m Fraugde by, Fraugde	8.200
Restrådgighedsbeløb: Budgetområde 2.4, Byudvikling – Jordforsyning, Køb	8.300

Odense Kommune
Odense Byråd, 28-10-2015, Lukket
Sagsnr.: 2015/078375

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Køb/ekspropriation af del af ejendom til byudvikling, herunder bemyndigelse til at indgå endelig aftale

Lukket - 2015/086978

SAGSRESUMÉ

By- og Kulturforvaltningen har ønske om at erhverve areal i Tietgenbyen til byudvikling. Arealet udgør del af Nørrebjergvej 64B og er beliggende i forlængelse af de kommunale arealer i Tietgenbyen.

Plan over arealet er vist med rød ramme.



Arealet er på ca. 34.000 m², og købsprisen vurderes at udgøre ca. 3.400.000 kr.

Køb af arealet gennemføres ved ekspropriation i henhold til planlovens § 47, hvis der ikke kan opnås frivillig aftale.

By- og Kulturudvalget anmodes om at udpege et medlem til at lede en eventuel åstedsforretning.

By- og Kulturforvaltningen anmoder samtidig om bemyndigelse til, inden for en ramme på 3.500.000 kr. til dækning af køb og afledte handelsomkostninger, om

muligt at indgå frivillig aftale om ovennævnte areal uden yderligere forelæggelse for udvalg og byråd.

Der er budgetmæssig dækning på budgetområde 2.4, Byudvikling, Jordforsyning, køb.

INDSTILLING

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

- a. Der indgås aftale om køb af del af ejendommen Nørrebjergvej 64B inden for en ramme på 3.500.000 kr. inkl. handelsomkostninger.
- b. By- og Kulturudvalget eller den, udvalget måtte sætte i sit sted, bemyndiges til uden yderligere forelæggelse for økonomiudvalg og byråd at indgå endelig aftale om køb af del af Nørrebjergvej 64B.
- c. Køb af arealet vil blive gennemført ved ekspropriation i henhold til planlovens § 47, hvis der ikke kan opnås frivillig aftale.
- d. Udgiften til køb afholdes på budgetområde 2.4, Byudvikling - Jordforsyning, Køb.

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget udpeger et medlem til at lede en eventuel åstedsforretning.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen og udpeger Per Berga Rasmussen til at lede åstedsforretningen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Borgmester Anker Boye deltog ikke i mødet.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

Beløb – 1.000 kr.-	2015
Budget: Budgetområde 2.4, Byudvikling – Jordforsyning, Køb	20.000
Ansøgning: Køb af del af ejendommen Nørrebjergvej 64B	3.500
Restrådgighedsbeløb: Budgetområde 2.4, Byudvikling – Jordforsyning, Køb	16.500

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

ODEON - driftsoperatør

Lukket - 2015/087254

SAGSRESUMÉ

Odense Byråd har initieret den igangværende transformation af Odense fra en stor dansk by til dansk storby.

Et af elementerne i denne transformation er beslutningen om etablering af byens nye Musik- og konferencehus, Odeon, som samtidig er en udmøntning af kulturstrategien vedtaget af byrådet i 2005.

Odeon bliver et levende hus med scene- og konferencefaciliteter, Musikkonservatorium, Skuespillerskole, Odense Teater, ungdomsboliger, butik, café og restaurant under ét tag. Huset er indrettet til at kunne huse store konferencer og tilhørende bespisning, herunder storkøkken. Huset bygger dermed bro mellem erhvervs- og kulturlivet og vil danne en moderne og innovativ ramme om både kulturelle og kommercielle aktiviteter midt i landet.

Odense Byråd traf på mødet den 26/6 2013 beslutning om realisering af projektet. Beslutningen er aftalemæssigt implementeret i et samarbejde med KPC og de øvrige aktører i huset. Byggeriet gik i gang i juni 2014 og er i fremdrift i henhold til tidsplanen med forventet færdiggørelse til årsskiftet 2016/2017.

Det blev samtidig besluttet, at kommunens del, Store Sal med scene og backstagefaciliteter, foyer, mødelokaler, café, restaurant mv. skal bortforpagtes til én driftsoperatør med ret for kommunen til at disponere over minimum 20 dage om året til kommunale arrangementer, herunder at forpagter findes ved offentligt udbud.

Valg af driftsoperatør og den organisatoriske varetagelse af kommunens 20 dage skal ske på baggrund af politisk beslutning.

På baggrund af omfattende markedsdialog og prækvalifikationsudbud med endelig tilbudsafgivning er der indkommet 2 tilbud, som begge var konditionsmæssige.

H.C. Andersen Kongres Center A/S har afgivet det samlet set bedste tilbud, jf. tildelingskriterierne, hvorefter driftsoperatøren udvælges på baggrund af en helhedsvurdering ud fra forretningsplan og økonomi, hvor begge parametre vægter med 50 %.

Der er samtidig forudsat etableret en Partnerskabsorganisation til varetagelse/understøttelse af det fremtidige samarbejde, herunder også kommunens 20 brugsretsdays i huset.

By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at driftsoperatøraftale indgås, og partnerskabsorganisationen implementeres.

INDSTILLING

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

- a. Der indgås driftsoperatøraftale med H.C. Andersen Kongres Center A/S på det foreliggende grundlag, jf. sagsfremstillingen.
- b. Partnerskabsorganisering implementeres, jf. sagsfremstillingen og bilag.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Lars Havelund deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Den proces og dialog, som er gået forud for valg af driftsoperatør har taget udgangspunkt i de politisk formulerede og godkendte visioner.

Vision for huset

Den politisk formulerede vision:

Et levende hus med mange aktiviteter midt i Odense

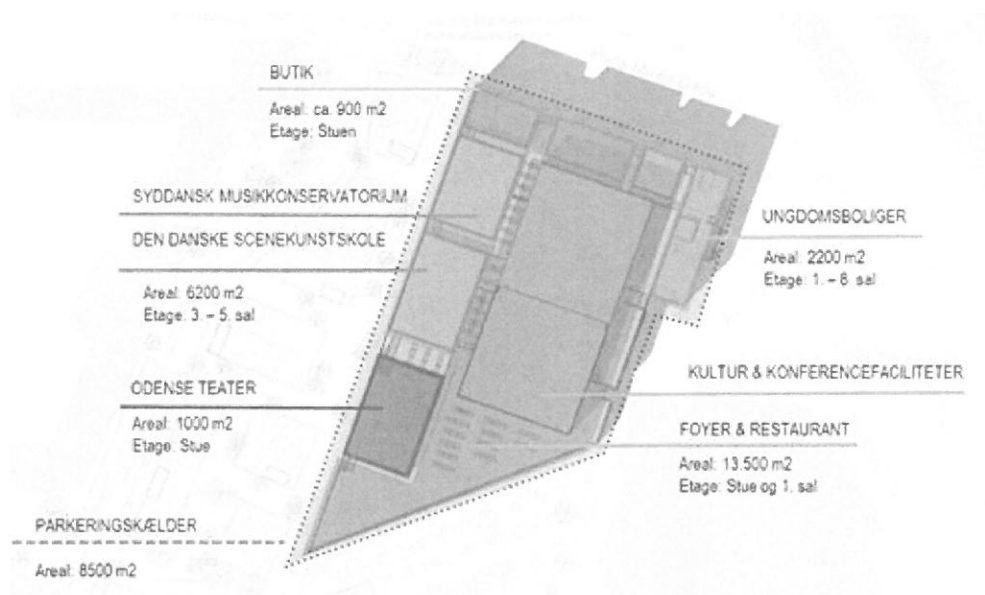
Den samlede vision for Odeon:

- Odeon skal være et levende hus med et højt aktivitetsniveau.
- Odeon skal understøtte sammenhængen mellem kultur og erhverv gennem

en mangfoldighed af arrangementer og aktiviteter, som sikrer liv og aktivitet.

- Erhvervsarrangementer skal understøtte og udvikle vækstområder i Odense.
- Kulturarrangementer skal være nyskabende og række over mange forskellige genrer.
- Odeon skal være åbent for offentligheden.

Et mangfoldigt liv under samme tag



Driftsoperatør

Proces med henblik på valg af driftsoperatør er iværksat umiddelbart efter byrådsbeslutningen i juni 2013.

Der har været gennemført en omfattende markedsdialog inden udbud.

Processen har været:

- Udbud af driftsoperatøropgaven som et prækvalifikationsudbud.
- Dialogproces er gennemført med de prækvalificerede.
- Tilbudsproces for de prækvalificerede.
- 2 tilbud indkommet.
- Evaluering af tilbud gennemført.

Tilbudsgivere:

- EventForce A/S
- H.C. Andersen Kongres Center A/S

Tildelingskriterier er, at den kommende driftsoperatør udvælges på baggrund af en helhedsvurdering ud fra **forretningsplan og økonomi**, hvor begge parametre vægter med 50 %.

Tilbud fra H.C Andersen Kongres Center A/S er samlet set det bedste tilbud.

Det har været et hovedvilkår for Odense Kommune, at driftsoperatøren ved sin drift sikrer, at den samlede vision for Odeon realiseres.

Øvrige hovedvilkår ved udbuddet har været:

- Forpagtningsgenstanden omfatter hele Odense Kommunes ejerlejlighed.
- Operatøraftalen er tidsbegrænset til at gælde i 20 år fra ibrugtagning.
- Operatøraftalen er uopsigelig i 10 år for forpagter og uopsigelig for Odense Kommune i 20 år.
- Foyerarealet skal stedse fremstå som et offentligt rum.
- Forpagter har det fulde driftsansvar, herunder også indvendig vedligeholdelse, fornyelse mv.
- Forpagter afholder udgifter til el, vand, varme og renovation.
- Forpagter er forpligtet til at holde café og restaurant åben dagligt i et omfang svarende til normal åbningstid for en café henholdsvis restaurant beliggende i midtbyen.
- Forpagteren stiller sikkerhed på 5 mio. kr. for enhver forpligtelse i henhold til aftalen.
- Forpagtningsgenstanden kan ikke de første 10 år overdrages til tredjemand uden godkendelse af Odense Kommune.
- Forpagter kan bringe aftalen til ophør, hvis der efter ibrugtagning opstår nye myndighedskrav, som medfører en éngangsomkostning på mere end 2 mio. kr.
- Forpagter er forpligtet til at aflevere forpagtningsgenstanden og inventar i god og fuldt funktionsdygtig stand ved ophør af forpagtningen.
- Odense Kommune har vederlagsfri brugsret til forpagtningsgenstanden i 20 dage om året (brugsretsaf tale).
- Odense Kommune afholder det forholdsmæssige bidrag til ejerforeningen for Odeon til blandt andet udvendigt vedligehold af bygningen.
- Ved aftalens udløb godtgør kommunen forpagter en forholdsmæssig del af

eventuelt ikke afskrevne forbedringsinvesteringer.

- Partnerskab og exitmuligheder.

Tilbud fra H.C. Andersen Kongres Center A/S

Tilbudsgrundlaget for de potentielle driftsoperatører/tilbudsgivere har haft to fokusområder, nemlig Forretningsplan og Økonomi.

Forretningsplan:

Vision: Mit, Dit, Vores Odeon

*"Byens nerve: Et hus der aldrig lukker, som altid rummer en ny oplevelse. Et madunivers, der altid giver en ny mulighed for at få pirret smagsløgene med smagen fra Fyn. Et levende hus, der skal være til glæde for hele Odense, hele Fyn og hele landet med den nye letbane lige uden for hoveddøren, som sikrer, at alle kommer hurtigt frem og sikkert hjem.
Det er vores alles nye rammer i Odense."*

Værdier:

Engagement: Vi er engageret i hinanden, i vores opgaveudførelse og i vores By....

Gastronomi: Vi har Fyn på tallerkenen i vores Madunivers Odeon....

Nyskabende: Vi er åbne, mangfoldige og tilgængelige – også for de ikke etablerede

Kompetence: Vores personale er uddannede, Horesta-ansatte og altid imødekomende....

Nærvær: Vi tager os godt af dig og dine gæster....

Aktivitetsniveau:

250 arrangementer om året:

125 i Foyer

125 i Store sal

Musicals – 14

Koncerter – internationale kunstnere – 15

Koncerter – nationale kunstnere -15

Opera – 6

Ballet – 3

Skuespil – 5

Danske shows – 15

Udenlandske shows – 4

Konferencer – 19

Events – 14

Partnerskab – (brugsretsftale)

Der er fra første dag lagt op til meget stor aktivitet, når byens nye kultur- og kon-

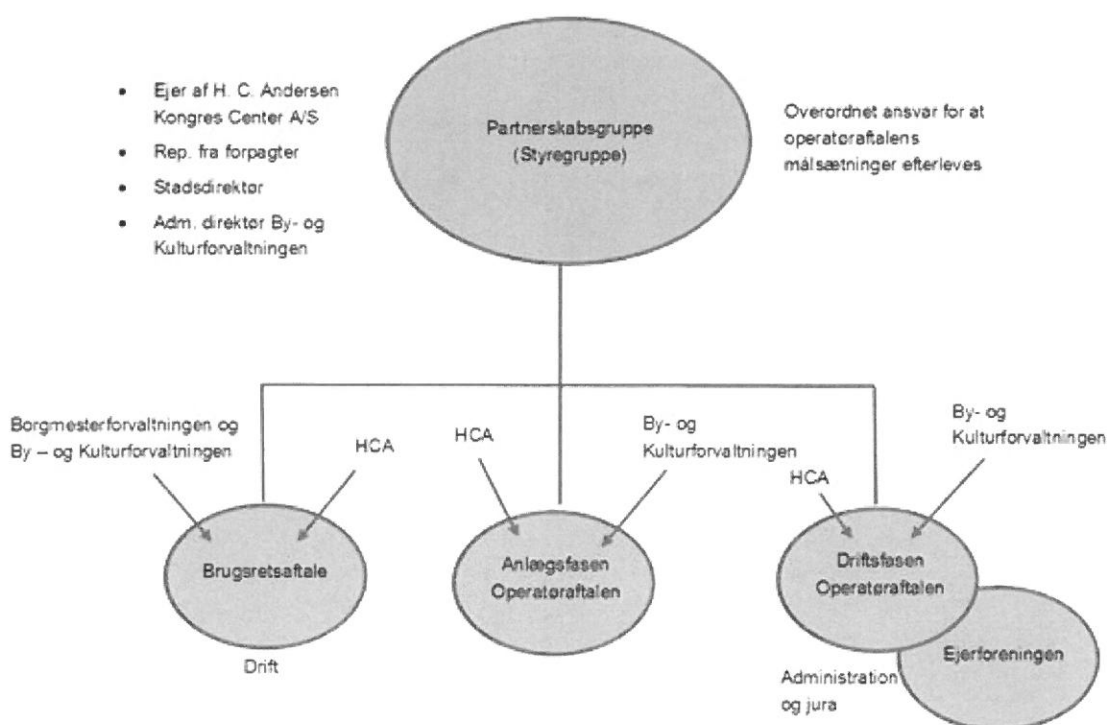
ferencehus Odeon åbner i 2017. Forventningen er, at huset vil tilbyde mere end 500 kulturelle begivenheder - alt fra koncerter med bred appel til eksperimenterende teater – der vil være spredt ud over i hvert fald 270 arrangementsdage om året. Dertil kommer de mange store konferencer, som huset også skal rumme.

Det bliver driftsoperatøren, H.C. Andersen Kongres Center A/S, der får ansvaret for at realisere Odeons potentiale sammen med husets øvrige aktører - Odense Teater, Syddansk Musikkonservatorium og Skuespilleruddannelsen Odense.

Et levende hus med højt aktivitetsniveau:

- Store sal og Foyer: 250 arrangementsdage
- Odense Teater: 100-150 arrangementsdage
- Scenekunsts skolen: 25 arrangementer
- Syddansk Musikkonservatorium: 130 koncerter
- Odense Kommune: 20 arrangementer
- Restaurant
- Café

Som et element i det samlede aftalegrundlag er der vedrørende kommunens 20 dage udarbejdet en særskilt brugsrets aftale, som sammen med operatøraftalen regulerer parternes gensidige forpligtelser/muligheder i det kommende samarbejde fra kontraktindgåelse til ibrugtagning og i kontraktperioden.



Partnerskabsorganisation til varetagelse af det fremtidige samarbejde.

Brugsretsaftalen – administration og indhold af kommunens 20 dage sker i samarbejde mellem Odense&Co og By- og Kulturforvaltningen.

Anlægsfasen – der er behov for i samarbejde med H.C. Andersen Kongrescenter A/S og By- og Kulturforvaltningen at sikre operatørens input i den igangværende anlægsfase med henblik på sikre det mest optimale byggeri, indretning og aptering.

Driftsfasen – By- og Kulturforvaltningen varetager den administrative, juridiske og økonomiske administration af Operatøraftalen.

Økonomi

Overskuds- og underskudsmodel:

- Ved overskud over 1,0 mio. kr. betales 15 % af overskud til Odense Kommune.
- Ved underskud på "egne interne kulturarrangementer" betaler Odense Kommune de første 6 år 2/3 af årets underskud dog maksimeret til 3,5 mio. kr. i de første 3 år og 1,5 mio. kr. de efterfølgende 3 år.
- Overskuds-/underskudsmodellen finansieres af Odense & Co's eventbudget.

		2017	2020	2025
Risiko	Maksimal	3.500.000	1.500.000	0
Risiko	Forventet	1.571.000	1.485.000	0
Forpagtningsafgift til OK	Minimum	500.000	500.000	500.000
Forpagtningsafgift til OK	Forventet	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Forventet årsresultat Odense Kommune		-571.000	-485.000	1.000.000
Forventet årsresultat Odeon		-1.190.000	-561.000	488.000
Odense Kommunes Eventdage - op til		10.000.000	10.000.000	10.000.000

Odeon vil medføre en årlig udgift til afledt drift på samlet 2.488.000 kr.

Afledt drift dækker over grundskyld, dækningsafgift, forholdsmæssig andel af fællesforsikring, servicekontrakter elevatorer, ren- og vedligeholdelse af indvendige fællesarealer, forbrugsafgifter og rengøring af indvendige fællesarealer, administration, mv.

I opgørelsen af afledt drift indgår forpagtningsindtægten på minimum 500.000 kr. årligt. Der er i forvejen afsat 561.000 kr. til afledt drift vedrørende Odeon, og de resterende midler på 1.927.000 kr. afsættes, jf. den gældende model for afledt drift i Odense Kommune, og medtages i budgetforslaget.

Forpagtningsindtægten udgør 2,5 % af den årlige omsætning, dog minimum 500.000 kr.

Kommunale arrangementer i kommunens 20 brugsretsdage finansieres som udgangspunkt af Odense & Co's eventbudget.

Bilag

Brugsretsaftale
Driftsoperatøraftale

Dagsordenpunkt

Anlægssag på Plejecenter Frederiksbroen

Lukket - 2015/069547

SAGSRESUMÉ

Alle aktiviteter på træningsområdet i Område Øst er nu samlet på to træningscentre – Træningscenter Frederiksbroen og Træningscenter Øst. Hermed kan man sikre en mere effektiv drift og optimere udnyttelsen af de faglige ressourcer. Træning er fraflyttet Lykkesholm Træningscenter, Lykkesholmvænget 8.

I forbindelse med, at alle træningsaktiviteter på Lykkesholm Træningscenter er flyttet til Træningscenter Frederiksbroen, er der imidlertid opstået et behov for en til-/ombygning på Frederiksbroen.

Frederiksbroen indeholder to institutioner – plejeboligerne og et træningscenter. Behovet omhandler både boligdelen og træningscentret.

Hvad angår plejeboligdelen er der behov for overordnede kontor- og depotfaciliteter samt adgang til et mødelokale for 12 personer. Behovet for depotfaciliteter er blevet afdækket ved et vejledende brandsyn. På træningscenteret er der ligeledes behov for plads til medarbejderfaciliteter i form af arbejdsstationer og et undersøgelsesrum til borgerne. Også her er der brug for adgang til et mødelokale.

Til-/ombygningsbehovet på Frederiksbroen lyder på i alt 82 m² – 41 m² pr. etage. Anlægsudgiften hertil på 2.000.000 kr. ønskes finansieret via salgsindtægten fra Lykkesholmvænget 8.

Salg af Lykkesholmvænget 8 og samling af aktiviteterne på Frederiksbroen følger byrådets præmisser og retningslinjer for optimering af den kommunale bygningsmasse, jf. Vores Bygninger.

INDSTILLING

Ældre- og Handicapforvaltningen og By- og Kulturforvaltningen indstiller til de respektive udvalg, at byrådet godkender:

- a. En anlægsbevilling på 2.000.000 kr. i 2015, som frigives og stilles til rådighed for By- og Kulturforvaltningen, og som finansieres af salgsindtægt af Lykkesholmvænget 8 i 2017.

- b. Ejendommen Lykkesholmvænget 8 sælges ved offentligt udbud til højest bydende, og der optages en indtægtsbevilling på 2.500.000 kr. i 2017.
- c. Restprovenu på 500.000 kr. tilgår drift, Vores Bygning, i By- og Kulturforvaltningen i 2017.
- d. Nettobesparelsen på driftsudgifter på samlet 127.345 kr. tilgår effektiviseringskravet på Vores Bygninger.

Ældre- og Handicapudvalget anbefaler indstillingen.

Rådmand Per Berga Rasmussen og udvalgsmedlem Bo Libergren deltog ikke i mødet.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Alex Ahrendtsen deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler Ældre- og Handicapudvalgets og By- og Kulturudvalgets indstillinger.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Ved at flytte alle kommunale træningsaktiviteter fra Træningscenter Lykkesholm til Træningscenter Frederiksbroen er alle aktiviteter på træningsområdet i Område Øst nu samlet på to træningscentre – træningscenter Frederiksbroen og Træningscenter Øst. Hermed kan man sikre en mere effektiv drift og optimere udnyttelsen af de faglige ressourcer.

Tilbage på Lykkesholm Træningscenter er der flere træningshold i frivilligt regi, der benytter kommunens lokaler og træningsmaskiner. De frivillige organisationer er orienteret om, at aktiviteterne på Lykkesholmvænget 8 ophører, og at ejendommen sættes til salg. Det forsøges at finde alternative lokalemuligheder for disse foreninger.

I forbindelse med, at alle træningsaktiviteter på Lykkesholm Træningscenter er flyt-

tet til Træningscenter Frederiksbroen, er der imidlertid opstået et behov for en til-/ombygning på Frederiksbroen.

Frederiksbroen indeholder to institutioner – plejeboligerne og et træningscenter. Behovet omhandler både boligdelen og træningscentret.

Hvad angår **boligdelen** er der behov for overordnede kontor- og depotfaciliteter samt brug for adgang til et mødelokale for 12 personer.

Efter et vejledende brandsyn er nogle rum blevet lukket – heriblandt det rum, hvor personalets pc'ere stod. Faren opstår, da rummet er et linnedepot, og personalet har altså behov for særskilte kontorfaciliteter.

På grund af mangel på opbevaringsplads benyttede Frederiksbroen sig af opbevaring på gangene. Også her er der blevet gjort anmærkninger i det vejledende brandsyn, og der er derfor behov for et depotrum.

På **træningscenteret** er der ligeledes behov for plads til medarbejderfaciliteter i form af arbejdsstationer og et lukket undersøgelsesrum til borgerne. Undersøgelsesrummet er vigtigt i forhold til at kunne tilbyde et rum, hvor borgerne trygt kan klæde sig af i forbindelse med specifikke undersøgelser i forhold til f.eks. ryg-, amputations-, brystcancer- og bækkenbundsproblematikker.

I efteråret blev der i det vejledende brandsyn nedlagt forbud mod at bruge mødelokalet og køkkenet tilknyttet træningscenteret på grund af manglende flugtmuligheder.

Økonomi

Om- og tilbygningsudgiften på Frederiksbroen er 2.000.000 kr.

Finansieringen af anlægsbevillingen sker ved samtidigt frasalg af ejendom beliggende på Lykkesholmvænget 8. Salgsindtægterne forventes at udgøre 2.500.000 kr. Salgsprisen er en vurdering foretaget af Ejendomsudvikling og salg i By- og Kulturförvaltningen. Den endelige "til salg" pris kendes først efter udarbejdelse af udbudsmateriale. Udbud er udfærdiget i juli i indeværende år, og der har været en forespørgsel på ejendommen, hvorfor et salg potentielt kan ligge tidligere end 2017.

Nettoprovenuet på salg af Lykkesholmvænget 8 tilgår effektiviseringskravet på Vores Bygninger.

Besparelse på nettodriftsudgiften af Frederiksbroen versus Lykkesholmvænget 8

tilgår effektiviseringskravet på Vores bygninger.

De samlede økonomiske konsekvenser kan sammenfattes således:

2015-priser	2015	2016	2017	I alt
Anlægsudgift:				
Ombygning- og istandsættelse af Frederiksbroen	2.000.000			2.000.000
Anlægsudgifter i alt	2.000.000			2.000.000
Driftsudgifter Frederiksbroen:				
Drift (123m2 x 160 kr.)	19.680	19.680	19.680	59.040
Vedligehold (123m2 x 85 kr.)	10.455	10.455	10.455	31.365
Forbrug (123m2 x 250 kr.)	30.750	30.750	30.750	92.250
Reduktion driftsudgifter Lykkesholm	-70.000*	-70.000*	-170.000**	-310.000
Besparelse driftsudgifter i alt	-9.115	-9.115	-109.115	-127.345
Salgsindtægter af ejendomme			-2.500.000	
Påvirkning af kassebeholdning	1.990.885	-9.115	-2.609.115	-627.345
Akkumulering af kassebeholdning	1.990.885	1.981.770	-627.345	-627.345

* Tomgangsejendom ** Efter afhændelse

Sagen medfører således et ikke budgetteret træk på kassebeholdning på 2,0 mio. kr. i 2015, som finansieres ved salgsindtægter på 2,5 mio. kr. i 2017. Restprovenuet, hvilket vil sige forskellen mellem renoveringsudgift og salgsindtægt svarende til forventet ca. 0,5 mio. kr., tilfalder By- og Kulturforvaltningen, Vores Bygninger.

Nettobesparelsen på driftsudgifter på samlet 127.345 kr. tilgår effektiviseringskravet på Vores Bygninger.

Sagen har ingen påvirkning af servicerammen.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Godkendelse af Odense Havns Ejendomsselskabs køb af ejendom

Lukket - 2015/080416

SAGSRESUMÉ

Odense Havn har fremsendt et betinget bud med henblik på at købe en bygning beliggende Havnegade 94 for en købesum på 600.000 kr. med overtagelse pr. 1/7 2015. Bygningen ejes af Bilbyen Odense I/S og har et etageareal på 197 m². Ejendommen ønskes erhvervet med henblik på udlejning til erhvervsformål.

Odense Havn ejer den grund, hvorpå bygningen ligger.

Der knytter sig følgende betingelser til budet:

- Der skal være 4 års uopsigelighed med lejer til en årlig husleje kr. 120.000 kr. ekskl. moms.
- Lejemålet skal af begge parter efter 4 år kunne opsiges med 6 måneders varsel.
- Lejen skal hvert år pr. 1/1 reguleres med udviklingen i nettoprisindekset – første gang pr. 1/1 2020.
- Bygningen skal kunne bygningskaskoforsikres uden væsentlige forbehold.

Home Erhverv har vurderet bygningens handelspris inkl. lejemål som ovenfor anført til 700.000 kr., når der er taget forbehold for:

- Estimeret vedligeholdelseefterslæb på 100.000 kr.
- Årlig grundleje til Odense Havn på ca. 32.000 kr.
- Lejer betaler for forbrugsrelaterede udgifter.

Eksklusive lejemålet er bygningens handelspris vurderet til 500.000 kr.

Odense Havns bestyrelse har på bestyrelsesmøde den 9/6 2015 godkendt budet på de ovenfor nævnte betingelser.

Det fremgår af vedtægterne for Odense Havn, at Odense Byråd skal godkende beslutninger om køb og salg af fast ejendom.

Odense Havn anmoder hermed om byrådets godkendelse af købet af ovennævnte ejendom.

INDSTILLING

Havnebestyrelsen indstiller, at byrådet godkender, at Odense Havns Ejendoms-selskab køber ejendommen beliggende Havnegade 94, 5000 Odense C, på de ovenfor anførte vilkår med henblik på udleje til erhvervsformål.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

Der henvises til sagsresuméet.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

NGF Nature Energy

Lukket - 2014/083116

SAGSRESUMÉ

NGF Nature Energy har haft succes med at placere sig som en central spiller i biogasmarkedet. For at sikre konkurrenceevnen og den fortsatte udvikling på biogasområdet er der behov for en styrkelse af kapitalgrundlaget i koncernens selvstændige biogasselskab NGF Nature Energy Biogas A/S.

Omvendt synes gasdistribution og biogasproduktion ikke længere at være kommunale kerneopgaver.

Med henblik på at afdække mulighederne for en kapitaltilførsel har NGF Nature Energy derfor gennem en periode været i dialog med sine ejere om en mulig ændring af selskabets ejerstruktur. Der har været drøftet forskellige modeller, men det er vurderet, at et frasalg af dele af det selvstændige biogas-selskab på nuværende tidspunkt er den optimale løsning.

Borgmesterforvaltningen anbefaler derfor, at byrådet træffer beslutning om, at NGF Nature Energy Holding A/S kan sælge op til 49 procent af aktierne i biogasselskabet (NGF Nature Energy Biogas A/S).

INDSTILLING

Borgmesterforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at byrådet godkender:

- a. NGF Nature Energy kan sælge op til 49 procent af aktierne i NGF Nature Energy Biogas A/S.
- b. Kommunen deltager i Public Affairs-aktiviteter, der skal støtte arbejdet med at sikre:
 - b1) Reglerne om modregning i kommunernes bloktilskud på naturgasforsyningsområdet bør fjernes, og
 - b2) Begrænsningen i salg af distributionsnettet ophører

Økonomiudvalget anbefaler Borgmesterforvaltningens indstilling.

Rådmand Per Berga Rasmussen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

BESLUTNING

Godkendt.

Gruppe Ø stemmer imod.

SAGSFREMSTILLING

NGF Nature Energy har haft succes med at placere sig som en central spiller i biogasmarkedet. For at sikre konkurrenceevnen og den fortsatte udvikling på biogasområdet er der behov for en styrkelse af kapitalgrundlaget i koncernens selvstændige biogasselskab NGF Nature Energy Biogas A/S.

Omvendt synes gasdistribution og biogasproduktion ikke længere at være kommunale kerneopgaver.

Ligeledes medfører det kommunale ejerskab en begrænsning i, hvilke aktiviteter Nature Energy-koncernen kan involvere sig i.

Samlet set giver koncernens ejerforhold udfordringer i forhold til at fastholde konkurrenceevnen og dermed skabe vækst og arbejdspladser på Fyn. Det er dog primært behovet for en kapitaltilførsel til biogasselskabet, der er årsag til forslaget om frasalg af dele af biogasselskabet.

Der er blevet gennemført en analyse af, hvorledes en styrkelse af kapitalgrundlaget kan tilvejebringes på de for selskabet og ejerne mest fordelagtige vilkår.

Analysen har afdækket væsentlige udfordringer. For det første kan koncernens distributionsnet alene sælges til Energinet.dk. Denne begrænsning gælder også for salg af ejerandele i moderselskabet NGF Nature Energy Holding A/S. Det kan derfor blive vanskeligt at skabe tilstrækkelig konkurrence blandt potentielle købere til at kunne opnå den rigtige pris for ejerandelene.

En tilsvarende begrænsning findes ikke på el-området, hvor der alene er begrænsninger vedrørende salg af transmissionsnettet.

For det andet vil ejerkommunerne, i tilfælde af et salg, alene kunne modtage den forrentede indskudskapital fra selskabet. Ultimo 2014 udgør dette beløb ca. 67.000.000 kr., som skal fordeles blandt ejerne i forhold til deres ejerandel.

Den resterende del af et eventuelt salgsprovenu modregnes 100 % i kommunernes bloktilskud, hvorimod der på el-området eksempelvis kun modregnes med 40 % eller 60 % afhængig af, om kommunerne deponerer pengene eller ej.

Det økonomiske incitament til et salg af den samlede koncern er således minimeret.

Samlet medfører disse begrænsninger, at det ikke kan anbefales at sælge den samlede koncern helt eller delvist, men at andre scenarier bør overvejes.

Sagen er behandlet på Kommunaldirektørforum den 3/2 2015 og på Borgmesterforum den 17/2 2015. Som følge af de nævnte begrænsninger anbefales det, at NGF Nature Energy Holding A/S får mulighed for at sælge op til 49 % af aktierne i biogasselskabet. Denne model vil på kort sigt sikre selskabet den nødvendige likviditet til at forfølge vækstambitionerne.

Bortset fra NGF Nature Energy Biogas A/S, som vil blive delvist ejet af en ny investor, er den tilbageværende NGF Nature Energy-koncern fortsat 100 % ejet af kommunerne.

Salget vil ikke påføre ejerkommunerne nogen risiko.

Foruden det foreslåede frasalg anbefales det, at der igangsættes en Public Affairs-indsats, der skal sikre, at naturgasområdet sidestilles med el-området for så vidt angår muligheden for at sælge distributionsnettet og bloktilskudsmodregning af salgsprovenuet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Resumé af notat om ejerstruktur

Dagsordenpunkt

Salg til foreningsformål

Lukket - 2011/201588

SAGSRESUMÉ

Den tidligere Fangel Skole, Langekærvej 6, er overdraget til By- og Kulturforvaltningen med henblik på salg.



En beboergruppe i Fangel har været initiativtager til at få overdraget/købe ejendommen til gavn og brug for foreningslivet i Fangel. Beboergruppen har derfor stiftet foreningen Kulturhuset Fangel Skole.

Markedsprisen på ejendommen er vurderet til 700.000 kr.

Da foreningen er nystiftet og uden midler forudsættes købesummen at være 0 kr., men med pligt til vedligeholdelse/istandsættelse inden for en 5-årig periode.

Et salg af ejendommen til foreningen vil tjene almenvellets interesse, hvorfor Odense Kommune i henhold til kommunalfuldmagten lovligt kan yde støtte til denne.

Handlen gennemføres i givet fald uden forudgående offentligt udbud i henhold til Bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, da kommunen lovligt kan undlade offentligt udbud ved salg til institutioner mv., som kommunen lovligt kan yde støtte til.

Tilsagn om tilskud forudsætter endvidere, at der i aftalen indarbejdes vilkår, der sikrer, at foreningen ikke efterfølgende kan sælge ejendommen med fortjeneste.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at tidligere Fangel Skole, Langekærvej 6 sælges for 0 kr. til brug for foreningsformål til "Kulturhuset Fangel skole".

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

Rådmand Per Berga Rasmussen deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Da lejligheden i den tidligere Fangel Skole, Langekærvej 6, blev fraflyttet, blev ejendommen overdraget til By- og Kulturforvaltningen med henblik på salg.

Ejendommen benyttes i dag delvist af Lokalhistorisk Arkiv samt en lokal seniorklub. Herudover indeholder ejendommen en ledig lejlighed.

En beboergruppe har været initiativtager til at få overdraget ejendommen med henblik på at tilbyde faciliteter til kulturelt samvirke, samvær og undervisning for alle aldersgrupper i og omkring den tidligere Fangel Skole.

Beboergruppen har nu etableret/stiftet foreningen Kulturhuset Fangel Skole.

På baggrund af de afholdte møder er der udarbejdet et udkast til en købsaftale, som er betinget af Odense Byråds godkendelse.

Ejendommen, der er registreret med bevaringsværdi 4, har et samlet bygningsareal på 410 m². Ejendommen er nedslidt og vil inden for en overskuelig fremtid skulle gennemgå en større renovering af de tunge bygningsdele som tag og vinduer. På baggrund af ejendommens stand er markedsprisen vurderet til 700.000 kr.

Der vil i købsaftalen blive stillet krav om, at der inden for en 5-årig periode skal foretages vedligeholdelse/istandsættelse af ejendommen.

Da foreningen er uden økonomiske midler, forudsættes det, at ejendommen sælges for 0 kr., hvilket betyder, at der ydes tilskud til foreningen.

Et salg af ejendommen til foreningen vil have en bred almen interesse, hvorfor Odense Kommune i henhold til kommunalfuldmagten lovligt kan yde støtte til foreningen.

Handlen gennemføres i givet fald uden forudgående offentligt udbud i henhold til Bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, da kommunen lovligt kan undlade offentligt udbud ved salg til institutioner mv, som kommunen lovligt kan yde støtte til.

I købsaftalen vil der, da der er tale om tilskud, være vilkår om forkøbsret og betalingspligt.

Forkøbsretten vil træde i kraft, såfremt Kulturhuset Fangel Skole ønsker at videre-sælge bygningerne til 3. mand. Det forslås, at der stilles krav om tilbagekøb til samme pris som Kulturhuset Fangel Skoles købspris med tillæg af dokumenterede forbedrings-/vedligeholdelsesudgifter. Forbedrings-/vedligeholdelsesudgifterne vil blive nedskrevet efter de almindelige afskrivningsregler i forhold til arbejdets karakter og levetid.

Betalingspligten vil kun blive aktuel, såfremt Odense Kommune ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret, og Kulturhuset Fangel Skole ved salg til 3. mand skulle opnå en højere pris end den betalte købesum. Kulturhuset Fangel Skole vil blive forpligtet til at udbetale differencen mellem købesummen med tillæg af dokumenterede forbedrings-/vedligeholdelsesudgifter og den "nye" salgspris.

Differencen mellem købesummen og den "nye" salgspris vil blive pristalsreguleret i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks på overtagelsesdagen, og indtil et eventuelt salg finder sted.

Ved salg til foreningen skal der ske en udstykning af ejendommen. Udgiften til udstykningen afholdes af foreningen, som også afholder udgiften til stempeling af skøde.

Der vil endvidere i købsaftalen blive stillet krav om, at Lokalhistorisk Arkiv, uanset at de er en del af den nye forening, er sikret de nuværende lokaler i ejendommen vederlagsfrit.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

By- og Kulturforvaltningen har ikke fået overdraget budget til afledt drift på ejendommen, og der har ikke været afholdt udgifter på ejendommen.

Bilag

Vedtægter

Dagsordenpunkt

Godkendelse af Odense Havns køb af ejendom

Lukket - 2015/074934

SAGSRESUMÉ

I forbindelse med fremtidssikring af Odense Havns spulefelt ønskes dette udvidet med en ved spulefeltet tilstødende ejendom beliggende Strandager 251, 5270 Odense N.

Ejendommen er på ca. 20 ha i alt, hvoraf de 14 ha påtænkes anvendt til spulefelt. De resterende 6 ha påtænkes på sigt frasolgt til tredjemand.

Overtagelse er aftalt til den 1/6 2015, dog er det aftalt, at de nuværende ejere må blive boende året ud, eller til de finder anden bolig, mod at betale forbrugsafgifterne fra overtagelsen.

Købesummen er aftalt til 4 mio. kr.

Odense Havns bestyrelse har på bestyrelsesmøde den 27/3 2015 godkendt handlen.

Det fremgår af vedtægterne for Odense Havn, at Odense Byråd skal godkende beslutninger om køb og salg af fast ejendom.

Odense Havn anmoder hermed om Odense Byråds godkendelse af købet af ovennævnte ejendom.

INDSTILLING

Havnebestyrelsen indstiller, at byrådet godkender, at Odense Havn køber ejendommen beliggende Strandager 251, 5270 Odense N, på de ovenfor anførte vilkår med henblik på udvidelse af eksisterende spulefelt.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

Der henvises til sagsresuméet.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Almene boliger på Stenfiskerkajen - grundlag for realisering

Lukket - 2012/138509

SAGSRESUMÉ

Byrådet godkendte på mødet den 22/6 2011 grundlaget for realisering af byggeri på Stenfiskerkajen. Grundejer og aftalepart med Odense Kommune om realisering af projektet er i mellemtiden gået konkurs.

Udvalget meddelte tillige på mødet den 28/10 2014 forhåndstilsagn om støtte til 10 ungdomsboliger på Stenfiskerkajen.

By- og Kulturforvaltningen har, betinget af byrådets godkendelse, indgået aftale med KPC om realisering af et nyt projekt på grunden.

Der foreligger et nyt skitseprojekt for 178 almene ungdomsboliger på i alt ca. 8.000 m² byggeri på grunden ved Stenfiskerkajen. Skitseprojekt af 29/1 2015 er vedlagt som bilag 1.

Bygherre på de almene boliger er Civica. Som anført i dagsorden af 28/10 2014, gennemføres der ikke bygherrekonkurrence for dette projekt, idet samarbejdet med Civica blev indledt, længe inden udarbejdelse af Strategien for alment byggeri blev vedtaget.

Aftalen med KPC vil sikre den fortsatte udvikling af havnen med et nyt stort byggeri på en vigtig strategisk beliggenhed. Både i forhold til havnen som sådan, men tillige i forhold til det kommende havnebad, som bliver "nabo" til det ny byggeri. Der er i aftalen med KPC sikret byggeplads for havnebadet, ligesom havnebadet har været en præmis for den konkrete bebyggelse i forhold til volumen, højder m.m.

Projektet er, efter ønske fra Civica, opdelt i 2 etaper, hvoraf 1. etape omfatter 130 boliger, og 2. etape omfatter 48 boliger til forventet ibrugtagning henholdsvis august 2017 og januar 2018.

Anskaffelsessummen for det samlede byggeri udgør ca. 195.000.000 kr.

Grundkapitalindskuddet er for størstedelen ubudgetteret, men kan, for så vidt angår etape 1, finansieres af en tilsvarende ubudgetteret merindtægt på bodsbetaling sikret ved aftalen med KPC samt allerede disponeret grundkapitalindskud for 10 boliger ved Stenfiskerkajen besluttet på udvalgmødet den 28/10 2014. Grundkapi-

talindskud for etape 2 og grundlag for realisering af det samlede projekt forudsætter, at der meddeles kvote til yderligere 48 boliger, i alt ca. 5.800.000 kr.

Det foreliggende plangrundlag er ikke byggeretsgivende, hvorfor realisering af projektet kræver ny lokalplan. Sag om lokalplanforslag for realisering af skitseprojektet, vedlagt som bilag 1, vil blive forelagt udvalget på næstkommende udvalgsmøde.

Det er i aftalen med KPC en betingelse, at lokalplanen vedtages endeligt, og der meddeles støttetilsagn til det samlede byggeri senest den 15/12 2015. Sker det ikke, forpligter Odense Kommune sig til på anmodning at købe grunden for 8.000.000 kr.

Efter ønske fra Civica, og til sikring af projektets realiserbarhed (vilkår i aftalen med KPC), indeholder foreliggende projekt 30 parkeringspladser til biler svarende til 1 stk. pr. 6 boliger/300 m². Det reducerede antal parkeringspladser modsvares af et øget antal cykelparkeringspladser. Der vil således blive etableret 268 cykelparkeringspladser svarende til 1½ pr. bolig.

INDSTILLING

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

- a. Aftale indgået mellem Odense Kommune og KPC, jf. sagsfremstillingen.
- b. Bodsbetalingen på 12.450.000 kr. anvendes til finansiering af 120 ungdomsboliger på Stenfiskerkajen. Tilsagnet meddeles endeligt, når plangrundlaget er tilvejebragt.

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender:

- c. Der gives forhåndstilsagn om støtte til projektet, der kan effektueres, når endeligt plangrundlag er tilvejebragt til 178 ungdomsboliger på Stenfiskerkajen.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingerne.

Udvalgsmedlem Alex Ahrendtsen deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Projektet på Stenfiskerkajen realiseres på et privat areal, som nu ejes af KPC.

Odense Kommune har solgt grunden til Odense Havneudvikling A/S i 2006 med forpligtelse til færdiggørelse af byggeri inden udgangen af 2009. Dette er ikke opfyldt.

By- og Kulturforvaltningen har siden 2009 forhandlet med grundejer om realisering af byggeri på grunden.

Udvalget gav på mødet den 28/10 2014 (Tilsagn til almene ungdomsboliger 2015 - Udmøntning af budgetforliget), forhåndstilsagn om støtte til 10 ungdomsboliger på Stenfiskerkajen.

I sagen fra oktober 2014 fremgik følgende:

"Byrådet godkendte den 24/8 2011, at By- og Kulturudvalget kunne finansiere tilsagn til alment boligbyggeri på Stenfiskerkajen med midler tilvejebragt via grundejerens bodsbetaling til Odense Kommune som følge af manglende opfyldelse af købsaftalens krav om opførelse af byggeri inden udgangen af 2009.

Skitseprojektet indeholdt dengang 59 almene ungdomsboliger, 15 almene familieboliger og 30 privatfinansierede boliger. Dette projekt er endnu ikke påbegyndt.

Grundejer ønsker nu at indrette hele bebyggelsen til almene ungdomsboliger, i alt ca. 200. Dette medfører ønske om yderligere tilsagn om grundkapitalindsat til ca. 85 ungdomsboliger ud over de ca. 115 ungdomsboliger, der kan finansieres inden for bodsbetalingen.

Det indstilles, at projektet tildeles midler fra budgetforligspuljen svarende til 10 ungdomsboliger. Der skal tages politisk stilling til det samlede projekt, når de præcise rammer for dette er kendt, og lokalplan er færdig.

By- og Kulturforvaltningen har nu opnået enighed med KPC om vilkår for realisering af et nyt stort alment byggeri på grunden på følgende vilkår:

178 almene ungdomsboliger i 2 etaper.

Etape 1 – de 2 stangbebyggelser

- 130 boliger (blanding af store og små boliger)
- 5.600 m²
- Kvote 2016
- Byggestart primo 2016
- Ibrugtagning august 2017

Grundkapitalindskud i alt: 13.700.000 kr.

Finansiering af grundkapitalindskud sker ved:

- Bodsbetaling 12.450.000 kr.
- 10 boliger disponeret i 2015-kvote-sagen 1.250.000 kr.

Etape 2 – punkthuset

- 48 boliger
- 2.400 m²
- Kvote 2016
- Byggestart medio/ultimo 2016
- Ibrugtagning januar 2018

Grundkapitalindskud (2016-priser) i alt ca.: 5.800.000 kr.

Finansiering af grundkapitalindskud sker ved kvotetilsagn for 2016.

Øvrige forudsætninger:

- 30 P-pladser, heraf 2 handicappladser = 1 P-plads pr. 6 boliger (almindelig norm 1 plads/4 boliger).
- 268 cykel P-pladser = 1.5 plads pr. bolig (almindelig norm 1 plads/bolig).
- Kajkanter og promenade anlægges af kommunen, men betales af KPC. "Promenadearealet" mod Havnebadet på ca. 1.000 m² overtages af Odense Kommune vederlagsfrit.
- Odense Kommune får ret til at anvende grunden til byggeplads i forbindelse med anlæg af havnebadet.
- Odense Kommune har forpligtet sig til at udarbejde lokalplanforslag, som sikrer realisering af boligprojektet. Lokalplanforslag forelægges By- og Kulturudvalget den 28/3 2015 med mulig endelig vedtagelse af ny lokalplan i september 2015.
- Såfremt lokalplanen ikke vedtages endeligt, og der ikke i forlængelse heraf meddeles støttetilsagn til projektet, forpligter Odense Kommune sig til på anmodning at købe grunden for 8.000.000 kr. By- og Kulturforvaltningen anbefaler, at Odense Kommune påtager sig denne købsforpligtelse. Købsud-

giften vil i givet fald være ubudgetteret merforbrug i 2015/2016, der minimum forventes modsvaret af tilsvarende efterfølgende salgsindtægt.

Parkeringskravet på 30 stk. er fastsat efter dialog med Civica. På baggrund af egne erfaringer samt erfaringerne fra henholdsvis Århus og Ålborg vurderer Civica, at parkeringsbehovet er dækket ved etablering af 30 parkeringspladser. Civica indestår for, at såfremt ændret beboeradfærd eller lignende i et fremtidigt perspektiv måtte give anledning til udfordringer i forhold til løsning af eget parkeringsbehov på egen grund, vil Civica/boligafdelingen tage initiativ til afhjælpning heraf – eksempelvis ved indkøb af ladcykler, parkeringsmulighed for delebilsfirma eller andet. Som bilag 2 vedlægges erklæring fra Civica vedrørende parkeringsbehov.

Økonomi

Der vil blive redegjort for økonomien i forbindelse med dagsordenpunktet vedrørende kvotetilsagn.

Bilag

Skitseprojekt af 29/1 2015
Erklæring fra Civica vedrørende parkering

Dagsordenpunkt

Salg af del af Jernbanegade 20

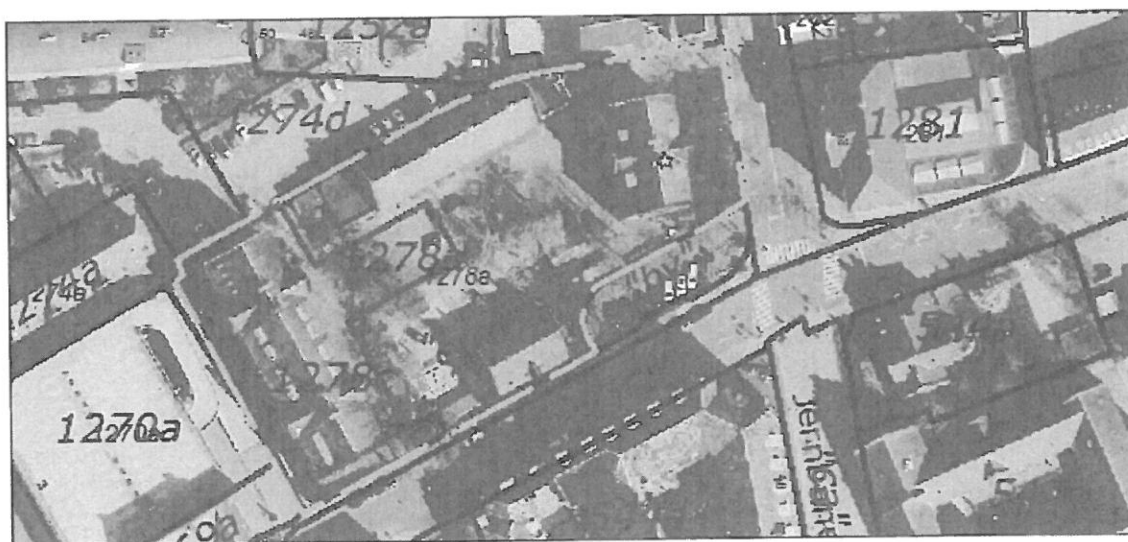
Lukket - 2014/180672

SAGSRESUMÉ

I forbindelse med opsigelse af VUC's del af lejemål i ejendommen Jernbanegade 20 blev der den 24/6 2014 forelagt en sag for By- og Kulturudvalget, som besluttede, at ejendommen skulle udbydes til salg, samt at der sideløbende skulle afdækkes alternativer i forhold til et salg, herunder udleje til private, anvendelse til kommunalt formål eller en kombination af privat og offentlig anvendelse.

Balletskolen i Odense har fremsendt købstilbud på de to bygninger, de i dag lejer af Odense Kommune. Salget af de to bygninger til Balletskolen blev godkendt af byrådet på mødet den 28/1 2015.

By- og Kulturforvaltningen har modtaget et købstilbud fra Henriette Hørlücks Skole på 4.000.000 kr. for den bygning, som står tom.



Handlen gennemføres i givet fald uden forudgående offentligt udbud i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, da kommunen lovligt kan undlade offentligt udbud ved salg til institutioner mv., som kommunen lovligt kan yde støtte til.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at den ledige bygning sælges til Henriette Hørlücks Skole for 4.000.000 kr.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Alex Ahrendtsen stemmer imod, idet der ønskes et forudgående offentligt udbud.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

Gruppe O stemmer imod, idet der ønskes forudgående offentligt udbud.

SAGSFREMSTILLING

Jernbanegade 20 består af fire bygninger, hvoraf to benyttes af Balletskolen i Odense, én til kommunal børnehave, og én står tom.

På baggrund af den politiske beslutning om salg af ejendommen fremsendte Balletskolen i Odense et købstilbud på de to bygninger, de benytter. Salget af de to bygninger til Balletskolen blev godkendt af byrådet på mødet den 28/1 2015.

Bygningen, som benyttes af børnehaven, skal fortsat ejes af Odense Kommune.

Der er således én bygning tilbage, som skal sælges.

By- og Kulturudvalget har modtaget et købstilbud fra Henriette Hørlücks Skole på 4.000.000 kr. for denne bygning.

Henriette Hørlücks Skole ønsker at erhverve bygningen, da skolen har så stor tilgang til deres internationale afdeling, at de inden for den nærmeste fremtid vil komme i pladmangel på deres nuværende adresser i Slotsvænget og på Badstuen.

Skolen vil bruge bygningen Jernbanegade til de større klasser samt til faglokaler.

Bygningen har den helt perfekte placering tæt på deres nuværende undervisningslokaler og skolemiljø.

Handlen kan gennemføres uden forudgående offentligt udbud i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, da kommunen lovligt kan undlade offentligt udbud ved salg til institutioner mv., som kommunen lovligt kan yde støtte til.

Salg sker til markedsprisen, jf. den vurdering, som Ejendomsmæglerfirmaet Colliers foretog på de bygninger, der sælges til balletskolen. På baggrund af foranstående vil der i købsaftalen ikke blive indarbejdet tilbagekøbsklausul til Odense Kommune.

Økonomi

Salgsindtægtens nettoprovenu udgør ca. 3.950.000 kr. Beløbet indgår på budgetområde 2.2, Ejendomsudvikling, Bebyggede ejendomme, jf. den Økonomiske Strategi for Odense Kommune.

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Ekspropriation af areal til tunnel under Rismarksvej

Lukket - 2014/167724

SAGSRESUMÉ

Til sikring af børns skolevej etableres der tunnel under Rismarksvej ved Rugvang. By- og Kulturudvalget godkendte på mødet den 18/3 2014, at der med henblik på at erhverve de nødvendige arealer med hjemmel i vejloven om nødvendigt blev afholdt åstedsforretning med de berørte lodsejere.

Umiddelbart efter beslutningen blev der på foranledning af ejerne indgået frivillige aftaler med undtagelse af én ejendom.

Der har derfor den 14/1 2015 været afholdt åstedsforretning med ejeren af ejendommen Lupinvej 32.

Fra ejendommen medgår ca. 45 m² til projektet. Arealet fremgår af vedlagte bilag.

Ejeren modsatte sig ikke ekspropriationen.

Der forhandles fortsat om erstatningens størrelse.

INDSTILLING

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

- a. Der afsiges i medfør af kap. 5 i lov om offentlige veje ekspropriationsbeslutning for så vidt angår det ca. 45 m² store areal af ejendommen Lupinvej 32.
- b. By- og Kulturforvaltningen bemyndiges til at forhandle erstatningen på plads ud fra den tilbudte erstatning på 50.000 kr. og om nødvendigt at indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationsmyndighederne.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Med henblik på at erhverve det resterende nødvendige areal til projektet omkring etablering af tunnel under Rismarksvej ved Rugvang afholdtes der den 14/1 2014 åstedsforretning med ejeren Orla Kulvmann.

Af ejendommen medgår 45 m² til projektet.

Ejeren modsatte sig ikke ekspropriationen.

På åstedsforretningen blev der tilbudt en arealerstatning på 400 kr. pr. m². Derudover blev der tilbudt et beløb på 25.000 kr. i ulempe. Den samlede erstatning blev oprundet til i alt 50.000 kr.

Endvidere blev det – som ønsket af ejeren – tilbudt, at Odense Kommune foretager en flytning af eksisterende bed "ind i haven", ligesom ejers ønske om opsætning af støjskærm blev imødekommet. Efterfølgende er det tilbudt, at én af Odense Kommunes parkforvaltere vurderer, hvilke planter/træer der kan flyttes og således bevares andet sted i haven.

Den over åstedsforretningen førte protokol er vedlagt sagen, ligesom det med protokollen herfra fremsendte tilbud er vedlagt.

Ejer har i mail af 18/1 2015 fremsendt kommentarer til åstedsforretningen.

Af mailen fremgår det bl.a., at ejer finder, at der sker betydelig forringelse af ejendommen, hvorfor erstatningen bør udgøre 5-10 % af ejendomsværdien. Ejendommen er vurderet til 1.500.000 kr. Mailen vedlægges sagen.

Økonomi

Udgiften til arealerhvervelsen samt anlæg af tunnel afholdes på budgetområde 2.4, Natur, Miljø og Trafik. Beløbet blev frigivet på byrådets møde den 2/4 2014.

Bilag

Odense Kommune
Odense Byråd, 04-03-2015, Lukket
Sagsnr.: 2014/167724

Protokol
Tilbud
Mail fra ejer
Plan

Dagsordenpunkt

Ansættelse af adm. direktør i By- og Kulturforvaltningen

Lukket - 2014/158589

SAGSRESUMÉ

Stillingen som adm. direktør i By- og Kulturforvaltningen er ledig til besættelse pr. 1/1 2015 som følge af den tidligere direktørs ansættelse i stillingen som stadsdirektør.

Borgmesterforvaltningen har foranlediget ansættelsesproces, finansiering og sammensætning af samtaleudvalget.

Samtaleudvalget har den 22/12 2014 gennemført den 2. og dermed sidste samtalerunde.

Efterfølgende har samtaleudvalget peget på den kandidat, der indstilles til ansættelse.

INDSTILLING

Borgmesterforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at **Byrådet** godkender at ansætte den kandidat, som samtaleudvalget anbefaler til ansættelse som adm. direktør for By- og Kulturforvaltningen.

Borgmesterforvaltningen indstiller endvidere, at **Økonomiudvalget** godkender, at den kommende adm. direktør for By- og Kulturforvaltningen ansættes på kontrakt uden tidsbegrænsning med en grundløn som beskrevet i sagsfremstillingen, samt at Borgmesterforvaltningen bemyndiges til at afslutte forhandlingen.

Økonomiudvalget henholdsvis anbefaler og godkender Borgmesterforvaltningens indstilling.

Rådmand Steen Møller deltog ikke i mødet.

BESLUTNING

Byrådet godkender, at Anne Velling ansættes som adm. direktør i By- og Kulturforvaltningen.

SAGSFREMSTILLING

Stillingen som adm. direktør i By- og Kulturforvaltningen er ledig til besættelse pr. 1/1 2015 som følge af den tidligere direktør Stefan Birkebjerg Andersens ansættelse i stillingen som stadsdirektør.

Der er gennemført en ansættelsesproces i henhold til aftale med Økonomiudvalget, og Økonomiudvalget har været repræsenteret i samtaleudvalget ved 2. samtale.

Den 2. og dermed sidste samtalerunde blev gennemført den 22/12 2014. I umiddelbar forlængelse heraf traf samtaleudvalget beslutning om, hvilken kandidat der indstilles til ansættelse.

Forhandlinger omkring ansættelses- og lønforhold er påbegyndt i forlængelse af, at kandidaten er informeret om samtaleudvalgets indstilling. Der forhandles med udgangspunkt om, at den adm. direktør ansættes på kontrakt uden tidsbegrænsning med en grundløn på samme niveau, som praksis har været ved de seneste ansættelser af adm. direktører ved Odense Kommune.

Rammen herfor er: kontraktvilkår (uden tidsbegrænsning) efter forhandling med den relevante faglige organisation og i henhold til aftale for chefer indgået med KL. Den samlede årsløn inklusive kontrakttillæg (15%) forventes at udgøre ca. 1.170.000 kr. Hertil kommer resultatløn på op til 160.000 kr. samt pension på 18,75%.

Økonomi

Ansættelsen af adm. direktør i By- og Kulturforvaltningen afholdes inden for forvaltningens egen ramme.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Salg af areal på Odense Havn (Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk)

Lukket - 2015/002243

SAGSRESUMÉ

Som følge af anden sag på dagsordenen vedrørende Fjernvarme Fyn A/S' køb af Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk forelægges sag om Odense Havns salg af det grundareal, hvorpå Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk er beliggende.

Grundarealet er anslået til ca. 375.000 m², som udgør en del af matr.nr. 21a mf. Båge Strand, Odense Jorder. Odense Havn udlejer aktuelt dette grundareal til Vattenfall. Fjernvarme Fyn finder det fordelagtigt at købe arealet i forbindelse med købet af Fynsværket og har derfor gennemført en forhandling med Odense Havn om en overdragelse af arealet.

Parterne er nået til enighed om betingelserne herfor, herunder at købesummen er aftalt til 103,4 mio. kr. med tillæg af moms.

Købesummen reguleres forholdsmæssigt i forhold til ændringer i det endeligt opmålte areal i forhold til det anslåede areal samt i henhold til nettoprisindekset i perioden fra april 2014 frem til det senest forud for overtagelsesdagen offentliggjorte nettoprisindeks.

Grundarealet ligger udenfor planområdet for byomdannelse af Odense Havn samt tilstødende bufferzone.

Det fremgår af vedtægterne for Odense Havn, at byrådet skal godkende beslutninger om køb og salg af fast ejendom.

INDSTILLING

Havnebestyrelsen indstiller, at byrådet godkender salget af arealet på Odense Havn (Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk).

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Der henvises til sagsresuméet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

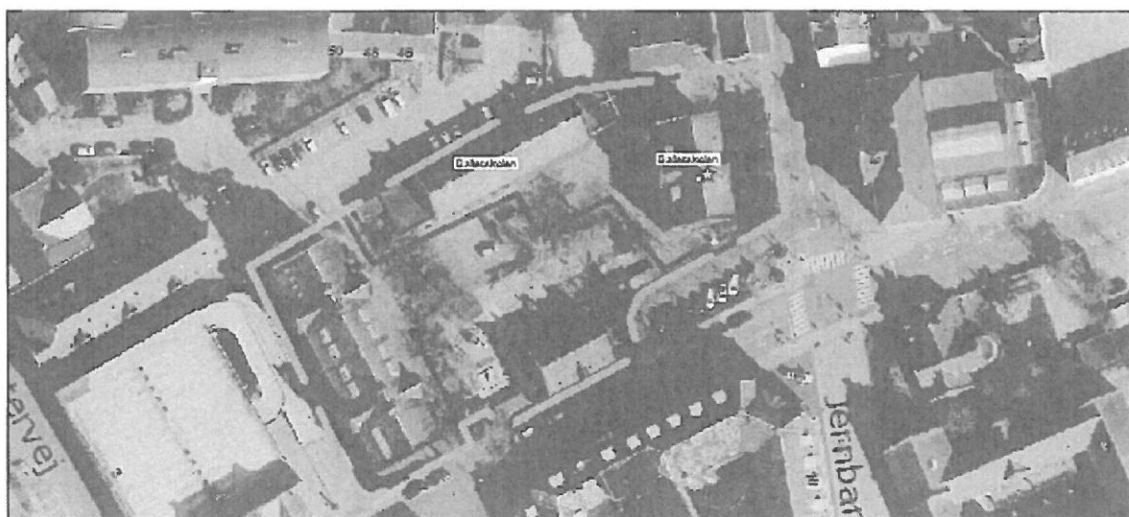
Salg af Jernbanegade 20

Lukket - 2013/077184

SAGSRESUMÉ

I forbindelse med opsigelse af VUC's del af lejemål i ejendommen Jernbanegade 20 blev der den 24/6 2014 forelagt en sag for udvalget, som besluttede, at ejendommen skulle udbydes til salg, samt at der sideløbende skulle afdækkes alternativer i forhold til et salg, herunder udleje til private, anvendelse til kommunalt formål eller en kombination af privat og offentlig anvendelse.

Balletskolen i Odense, som lejer to af bygningerne, har fremsendt købstilbud på 5.000.000 kr. på de to bygninger, de benytter. Tilbuddet afspejler ikke ejendommens markedspris, men Balletskolens mulige betalingsevne.



Ejendomsmæglerfirmaet Colliers har estimeret markedsprisen for de omhandlede bygninger til 10.000.000 kr.

Såfremt ejendommen sælges under markedsprisen, vil differencen mellem Balletskolens tilbud og den estimerede markedspris udgøre et tilskud til Balletskolen.

I henhold til Bekendtgørelse nr. 917 af 13/8 2014 af lov om friskoler og private grundskoler mv., kan der lovligt ydes tilskud til Balletskolen.

Handlen gennemføres i givet fald uden forudgående offentligt udbud i henhold til

Bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, da kommunen lovligt kan undlade offentligt udbud ved salg til institutioner mv., som kommunen lovligt kan yde støtte til.

Tilsagn om tilskud forudsætter, at der i aftalen indarbejdes vilkår, der sikrer, at institutionen ikke efterfølgende kan sælge ejendommen med fortjeneste.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller til udvalget, at byrådet godkender, at de bygninger, som Balletskolen i Odense i dag benytter i ejendommen Jernbanegade 20, sælges til 5.000.000 kr.

By- og Kulturudvalget anbefaler indstillingen.

Udvalgsmedlem Alex Ahrendtsen stemmer imod, idet udvalgsmedlemmet ønsker et offentligt udbud.

Udvalgsmedlem Lars Havelund deltog ikke i behandlingen af punktet.

Udvalgsmedlem Peter Rahbæk Juel deltog ikke i mødet.

Borgmesterforvaltningen har ingen bemærkninger.

Økonomiudvalget anbefaler By- og Kulturudvalgets indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

Gruppe O stemmer imod, idet gruppe O ønsker et offentligt udbud.

SAGSFREMSTILLING

Det Kongelige Teaters Balletskole i Odense blev indviet den 5/8 2002. Skolen er etableret som en afdeling under Det Kongelige Teaters Balletskole i København i et samarbejde mellem Det Kongelige Teater, Odense Teater og det daværende Fyns Amt og Odense Kommune. Intentionen med at etablere en balletskole i Odense var og er at give børn på Fyn og øerne mulighed for at modtage balletundervisning på niveau med Det Kongelige Teaters Balletskole i København, at give skolens elever mulighed for en senere karriere ved Den Kongelige Ballet og endelig at opnå et ud-

videt rekrutteringsgrundlag for Den Kongelige Ballet.

Balletskolen fik til huse i ejendommen Jernbanegade 20, som er ejet af Odense Kommune, og som VUC indtil den 1/8 2014 har lejet sig ind i. Placering af Balletskolen blev valgt på grund af den nære beliggenhed til Odense Teater, hvor balletbørnene har mulighed for hurtigt at komme til prøver på teatret og tilbage til undervisningen. Desuden er det vigtigt for Balletskolen, at skolen har en tæt placering ved Odense Banegård, idet en del af børnene kommer med tog eller bus fra den øvrige del af Fyn og region Syddanmark. Ved etableringen af Balletskolen blev den tidligere gymnastiksal ombygget til en tidssvarende dansesal. Ombygningen blev bekostet af amtet og kommunen. Udgiften udgjorde 2.010.000 kr.

På nuværende tidspunkt er der 96 elever på Balletskolen fordelt med 32 elever i indskolingen, 13 elever på balletlinjen og 51 elever på danselinjen. Odense Kommune yder et årligt tilskud på 463.500 kr. (2014 niveau) til dækning af specifikke udgifter i forbindelse med balletlinjen (repetitør, aktiviteter m.m.). Desuden ydes der et årligt huslejetilskud på 625.500 kr. (2014 niveau), som bortfalder, hvis Balletskolen køber eller fraflytter ejendommen Jernbanegade 20.

To bygninger er udlejet til Balletskolen i Odense.

I forbindelse med VUC's fraflytning blev der den 24/6 2014 forelagt en sag for udvalget, som godkendte indstilling om, at ejendommen skulle udbydes til salg gennem ejendomsmægler, samt at der sideløbende hermed afdækkes og arbejdes videre med alternativer i forhold til salg, herunder udleje til private, anvendelse til kommunalt formål eller en kombination af privat og offentlig anvendelse med henblik på forelæggelse af et samlet beslutningsgrundlag for ejendommens realisering til politisk beslutning ultimo 2014.

Balletskolen er som lejer i en del af bygningerne blevet gjort bekendt med denne beslutning. Balletskolen er urolig for deres fremtid, såfremt der kommer ny ejer, uanset at ny ejer i givet fald skal acceptere deres lejekontrakt.

Derfor har Balletskolen fremsendt købstilbud. Der tilbydes 5.000.000 kr. ud fra forventede udgifter til nyt tag, renovering af vinduer, etablering af legeplads, renovering af kælder samt renovering af "kantine" til dansesal.

Balletskolen ønsker at sikre mulighed for, at de fortsat kan udvikle både læse- og danseskolen, herunder ikke mindst den netop etablerede og eneste statsanerkendte gymnasieliteuddannelse i klassisk ballet og moderne dans, der gennemføres i samarbejde med Odense Katedralskole.

Der har forud for den fornyede behandling af sagen været kontakt til Balletskolen, der oplyser, at Balletskolen har afsøgt andre lokaliseringsmuligheder, men har ikke fundet egnede lokaler, som kunne honorere skolens krav om nærhed til gymnasiet,

banegården og Odense Teater, samt indrettet dansesal (dyrt, hvis der foretages efterindretning).

Ejendomsmæglerfirmaet Colliers har estimeret markedsprisen på 10.000.000 kr., idet der er taget højde for de kommende forbedrings-/renoveringsudgifter på ejendommen.

Et salg til den tilbudte købspris på 5.000.000 kr. vil betyde, at der ydes et tilskud til Balletskolen.

Der kan lovligt ydes tilskud til Balletskolen, idet institutionen er omfattet af Bekendtgørelse nr. 917 af 13/8 2014 af lov om friskoler og private grundskoler mv.

Handlen gennemføres i givet fald uden forudgående offentligt udbud i henhold til Bekendtgørelse nr. 799 af 24/6 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, da kommunen lovligt kan undlade offentligt udbud ved salg til institutioner mv., som kommunen lovligt kan yde støtte til.

I købsaftalen vil der, da der er tale om tilskud, være vilkår om forkøbsret og betalingspligt.

Forkøbsretten vil træde i kraft, såfremt Balletskolen ønsker at videresælge bygningerne til 3. mand. Det forslås, at der stilles krav om tilbagekøb til samme pris som Balletskolens købspris med tillæg af dokumenterede forbedringsudgifter i en periode på 15 år fra den relevante overtagelse.

Betalingspligten vil kun blive aktuel, såfremt Odense Kommune ikke ønsker at gøre brug af sin forkøbsret, og Balletskolen ved salg til 3. mand skulle opnå en højere pris end den betalte købesum. Balletskolen vil blive forpligtet til, at udbetale differencen mellem købesummen med tillæg af dokumenterede forbedringsudgifter og den "nye" salgspris.

Differencen mellem købesummen og den "nye" salgspris vil blive pristalsreguleret i overensstemmelse med det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks på overtagelsesdagen, og indtil et eventuelt salg finder sted.

Sælges bygningerne for et mindre beløb end den estimerede pris på 10.000.000 kr., sker der ikke pristalsregulering af differencen mellem købesummen og den "nye" salgspris.

Sælges bygningerne over den estimerede pris, vil der ske pristalsregulering af differencen mellem købesummen og den "nye" salgspris.

Den resterende bygning udbydes til salg som besluttet af udvalget på mødet den 24/6 2014.

Økonomi

Salgsindtægtens nettoprovenu udgør ca. 4.850.000 kr. Beløbet indgår på budgetområde 2.2, Ejendomsudvikling, bebyggede ejendomme, jf. den Økonomiske Strategi for Odense Kommune.

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune.

Bilag

Ingen bilag.

Dagsordenpunkt

Fjernvarme Fyn A/S - køb af Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk

Lukket - 2012/181156

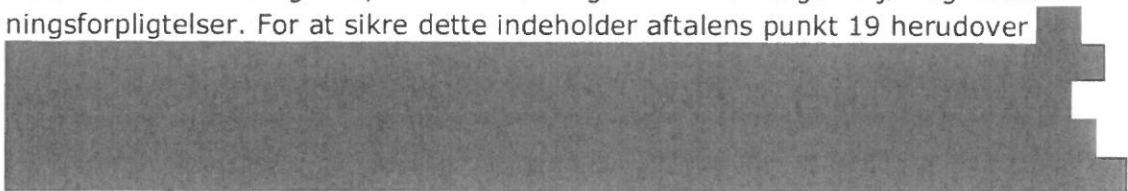
SAGSRESUMÉ

Fjernvarme Fyn A/S har gennem længere tid ført forhandlinger med Vattenfall A/S om køb af Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk. Forhandlingerne er endt med, at parterne den 19/12 2014 har indgået betinget overdragelsesaftale omfattende Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S. Overdragelsesaftalen er bl.a. betinget af godkendelse fra byrådet i Odense Kommune og kommunalbestyrelsen i Nordfyns Kommune. Herudover skal købet godkendes af Konkurrencestyrelsen og Energistyrelsen.

Aftalen omfatter kraftværkerne i Odense, der i forbindelse med handlen rent juridisk er organiseret i 2 særskilte selskaber. Odense Kraftvarmeværk A/S er et affaldsforbrændingsanlæg, som bl.a. aftager affald fra Odense Kommune. Fynsværket A/S stiftes forud for handlen af Vattenfall A/S ved indskud af de aktiver og passiver, der i dag anvendes i forbindelse med driften af det kul-, olie- og halmfyrede kraftværk. Som et led i handlen overdrages der endvidere 155 medarbejdere, der sikrer driften af kraftværket straks fra overtagelsestidspunktet.

I forbindelse med købet ændres koncernstrukturen i Fjernvarme Fyn-koncernen ved oprettelse af et holdingselskab (Fjernvarme Fyn Holding A/S), der som hidtil ejes af Odense Kommune og Nordfyns Kommune. Herudover ønsker Fjernvarme Fyn at oprette et serviceselskab ved navn Fjernvarme Fyn Service A/S. Fjernvarme Fyn Holding A/S er køberselskab og vil komme til at eje Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S, der bliver søsterselskaber til det nuværende Fjernvarme Fyn A/S.

Overdragelsesaftalen forudsættes, for så vidt angår bestemmelsen i aftalens punkt 19, at skulle påtegnes af såvel Odense Kommune som Nordfyns Kommune. Overdragelsesaftalens punkt 19 indeholder bestemmelser omkring ejerkommunernes garanti over for Vattenfall omkring købesummens betaling og myndighedsgaranti i relation til Energistyrelsen og produktionsbevilling til kraftværket. Handlen er fra Vattenfalls side betinget af, at Vattenfall frigøres for samtlige miljø- og nedlukningsforpligtelser. For at sikre dette indeholder aftalens punkt 19 herudover



[REDACTED]

Finansieringen af købet tilvejebringes af Fjernvarme Fyn Holding A/S gennem låneoptagelse. På baggrund af foreløbigt estimat over den samlede forventede købesum har Fjernvarme Fyn anmodet ejerkommunerne om kommunal garanti på op til 675.000.000 kr. som led i finansieringen af købet. Herudover anmodes ejerkommunerne om kommunal garanti på et beløb på op til 102.000.000 kr. som led i finansieringen af Fjernvarme Fyns køb af kraftværksgrunden fra Odense Havn. For at sikre Fjernvarme Fyn Holding-koncernen optimale lånevilkår anbefaler Borgmesterforvaltningen, at Odense Kommune stiller kommunal garanti for beløbene svarende til Odense Kommunes ejerandel på 97,08 %.

Fjernvarme Fyn har ønske om at gennemføre forskellige aktiviteter, som selskabet i dag ikke lovligt kan finansiere inden for rammerne af varmforsyningsloven. Selskabets bestyrelse har derfor drøftet muligheden for, at Fjernvarme Fyn A/S anmoder Energitilsynet om forrentning af indskudskapitalen fra og med 2015. Udgiften til forrentningen vil blive indregnet i varmeprisen med det formål, at midlerne forbliver i Fjernvarme Fyn Holding-koncernen og anvendes til udvikling af koncernens aktiviteter inden for de i vedtægtsbestemmelserne angivne energirelaterede formål.

Det er Fjernvarme Fyns vurdering, at det både vil være muligt at opkræve forrentning af indskudskapitalen og samtidig holde varmeprisen stabil, idet Fjernvarme Fyn-koncernen via midlerne fra forrentningen får mulighed for at gennemføre investeringer, der medvirker til at fastholde eller sænke varmeprisen over for varmekunderne, det ikke ville være muligt at gennemføre uden midlerne fra forrentningen, f.eks. via energispareaktiviteter.

På den baggrund anmoder Fjernvarme Fyn Odense Kommune om byrådets godkendelse af, at selskabet indsender anmeldelse af indskudskapital på 1.653,6 mio. kr. til Energitilsynet, og at Fjernvarme Fyn samtidig hermed anmoder Energitilsynet om muligheden for forrentning af indskudskapitalen fra 2015.

INDSTILLING

Borgmesterforvaltningen indstiller, at **Økonomiudvalget** godkender:

- a. Odense Kommune og Nordfyns Kommune stifter et holdingselskab (Fjernvarme Fyn Holding A/S) ved indskud af kommunernes nuværende kapitalandele i Fjernvarme Fyn A/S.
- b. Fjernvarme Fyn opretter koncernstruktur som beskrevet i sagsfremstillingen, herunder oprettelse af nyt serviceselskab – Fjernvarme Fyn Service A/S.

Borgmesterforvaltningen indstiller til Økonomiudvalget, at **byrådet** godkender:

- c. Fjernvarme Fyn Holding A/S køber Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S på vilkår nærmere skitseret i sagsfremstillingen.
- d. Odense Kommune garanterer i henhold til sin ejerandel over for Vattenfall A/S for Fjernvarme Fyn Holding A/S' betaling af købesummen for Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S.
- e. Odense Kommune forpligter sig til i henhold til sin ejerandel over for Vattenfall A/S at stille garanti over for Energistyrelsen, såfremt sådanne garantier er nødvendige for at opnå produktionsbevilling til Fynsværket A/S.
- f. 
- g. 
- h. Odense Kommune stiller i henhold til sin ejerandel garanti for Fjernvarme Fyn Holding A/S' låneoptagelse på op til 655.290.000 kr. til finansiering af købet af Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S.
- i. Odense Kommune stiller i henhold til sin ejerandel garanti for Fjernvarme Fyn Holding A/S' låneoptagelse på op til 99.021.600 kr. til finansiering af købet af det areal, Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk er beliggende på.
- j. Indskudskapitalen i Fjernvarme Fyn A/S anmeldes til Energitilsynet, og der forelægges senere en sag for Økonomiudvalget om anvendelse af forrentningen, som forudsættes anvendt i Fjernvarme Fyn-koncernen.
- k. Der anmodes om at indregne forrentning af indskudskapitalen fra og med 2015, og udgiften hertil indregnes i varmeprisen.

Økonomiudvalget henholdsvis godkender og anbefaler Borgmesterforvaltningens indstilling.

BESLUTNING

Godkendt.

SAGSFREMSTILLING

Fjernvarme Fyn har gennem længere tid ført forhandlinger med Vattenfall A/S om køb af Fynsværket. Forhandlingerne er endt med, at parterne den 19/12 2014 har indgået overdragelsesaftale omfattende Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S mod en kontantbetaling på 600 mio. kr. og samtidig overtagelse af nedlukningsforpligtelser og ansvar for miljøforhold.

Handlen har finansiell virkning fra 1/1 2015, men overdragelsesaftalen bliver først endelig i løbet af 2015, når alle aftalens betingelser er blevet opfyldt eller frafaldet, og hvorved "Closing", som defineret i aftalen, finder sted. Under forudsætning af, at alle betingelser er opfyldt, forventes Closing af blive afholdt den 27/2 2015, hvorved aftalen bliver endelig, og købesummen betales.

Overdragelsesaftalen er fra Vattenfalls side bl.a. betinget af, at Vattenfall frigøres for alle forpligtelser i forhold til Energistyrelsen i forhold til produktionsbevillingen, samt at Vattenfall frigøres fra alle forpligtelser relateret til lejekontrakten med Odense Havn om de arealer, hvorpå kraftværksvirksomheden er beliggende. Herudover er det en betingelse for handlens gennemførelse, at Vattenfall AB, Sverige (sælgers ejer), godkender transaktionen inden den 31/1 2015.

Fra Fjernvarme Fyns side er handlen blandt andet betinget af, at transaktionen godkendes af Konkurrencestyrelsen, samt at Fjernvarme Fyn opnår de nødvendige autorisationer og tilladelser fra Energistyrelsen. Handlens gennemførelse forudsætter endvidere godkendelse fra kommunalbestyrelserne i Odense Kommune og Nordfyns Kommune, herunder de forpligtelser, der følger af overdragelsesaftalens pkt. 19 (jf. senere omtale) samt kommunal garanti for lån. Godkendelsen fra ejerkommunerne omkring overdragelsesaftalens § 19 skal ligeledes foreligge senest den 31/1 2015.

Bestyrelsen i Fjernvarme Fyn har den 6/1 2015 behandlet købet af Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S, og på den baggrund fremsender Fjernvarme Fyn indstilling til byrådet i Odense Kommune vedrørende følgende forhold:

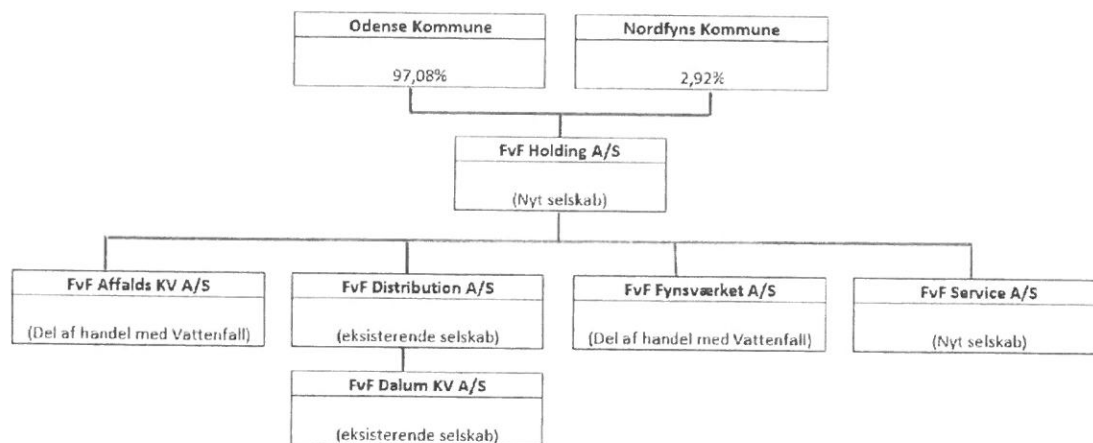
- Etablering af koncernstruktur
- Køb af Fynsværket og Odense Kraftvarmeværk
- Forpligtelser relateret til Odense Kommune og Nordfyns Kommune
- Finansiering af købet – kommunal garanti
- Forrentning af indskudskapital

Etablering af koncernstruktur

Som et led i købet af Fynsværket ønsker Fjernvarme Fyn at gennemføre en selskabsmæssig omstrukturering af Fjernvarme Fyn. Omstruktureringen foreslås såle-

des gennemført som en del af processen med købet og overtagelsen af Fynsværket, idet Fjernvarme Fyn Holding A/S er den juridiske køber af Fynsværket.

Den selskabsmæssige omstrukturering i koncernen medfører følgende fremtidige koncernstruktur:



Den ledelsesmæssige strukturering af Fjernvarme Fyn-koncernen indebærer, at der lægges op til, at direktion og bestyrelse er sammenfaldende i alle koncernens selskaber, bortset fra datterselskabet Dalum Kraftvarme A/S, som ikke berøres af omstruktureringen.

Stiftelsen af Fjernvarme Fyn Holding A/S gennemføres ved apportindskud af kommunernes respektive kapitalandele i Fjernvarme Fyn A/S, som er opgjort til 1.647 mio. kr. Efter stiftelsen er Fjernvarme Fyn A/S et 100 % ejet datterselskab til Fjernvarme Fyn Holding A/S. Fjernvarme Fyn Holding A/S ejes 97,08 % af Odense Kommune og 2,92 % af Nordfyns Kommune.

Herudover foreslås det, at der som et datterselskab til Fjernvarme Fyn Holding etableres Fjernvarme Fyn Service A/S, som på sigt skal stå for intern servicering af koncernens selskaber, og bl.a. vil alt personale i koncernen på sigt blive overført til dette selskab, ligesom selskabet skal håndtere og administrere forskellige fælles aktiver og opgaver for koncernen.

Bestyrelsen for holdingselskabet, Fjernvarme Fyn Holding A/S, og bestyrelserne for datterselskaberne Fjernvarme Fyn Affaldskraftvarme A/S, Fjernvarme Fyn Fynsværket A/S, Fjernvarme Fyn Distribution A/S, og serviceselskabet Fjernvarme Fyn Service A/S foreslås som udgangspunkt at skulle være den siddende bestyrelse i Fjernvarme Fyn A/S. Det bestyrelseshonorar, der modtages i Fjernvarme Fyn A/S i dag, skal fortsætte uændret og fremadrettet dække bestyrelsesarbejdet i ovennævnte bestyrelser. Der sker således ingen forhøjelse af bestyrelseshonoraret.

Ændringer i selskabsstruktur skal jf. Fjernvarme Fyns vedtægter godkendes af ejerkommunerne, hvorfor Fjernvarme Fyn har fremsendt anmodning herom.

Køb af Fynsværket

Købet af Fynsværket omfatter køb af Odense Kraftvarmeværk A/S og Fynsværket A/S.

Odense Kraftvarmeværk A/S udøver virksomhed med forbrænding af affald. Affaldsforbrændingsanlægget modtager affald fra en række fynske kommuner, herunder Odense Kommune. Derudover importeres affald fra Irland og Norge. Affaldsforbrændingsanlægget drives af Fynsværkets medarbejdere via en managementaftale.

Herudover omfatter handlen Fynsværket A/S. Dette selskab etableres af Vattenfall A/S forud for Closing ved overførsel af de aktiver og passiver, der knytter sig til driften af virksomheden, som i dag er en integreret del af Vattenfall A/S, Danmark. Fynsværket er et primært kraftværk, hvor de aktive produktionsanlæg udgøres af blok 7 og Blok 8. Blok 7 Anvender kul/olie og blok 8 halm som brændsel.

I forbindelse med handlen indtræder Fjernvarme Fyn i foreliggende lejekontrakt med Odense Havn omfattende leje af de havnearealer, hvorpå Fynsværket er beliggende. Sideløbende hermed har Fjernvarme Fyn og Odense Havn forhandlet vilkår i en betinget købsaftale om vilkår for Fjernvarme Fyns køb af arealet. Aftalen er betinget af, at aftalen om købet af Fynsværket bliver endelig.

Som et led i overdragelsesaftalen har Fjernvarme Fyn endvidere

Herudover har Fjernvarme Fyn mulighed for at tilkøbe forskellige ydelser fra Vattenfall, der sætter Fjernvarme Fyn i stand til at fortsætte driften af kraftværkerne.

Overdragelsen sker efter reglerne for virksomhedsoverdragelse, og dermed overdrages det samlede personale på Fynsværket sammen med anlæggene. Endvidere overføres 14 nøglemedarbejdere fra Vattenfalls stabsfunktioner til Fynsværket. I alt overdrages 155 medarbejdere, der sikrer driften af Fynsværket straks fra overtagelsestidspunktet.

En række funktioner, hvor der ved overtagelsen ikke umiddelbart overføres tilstrækkelige kompetencer til løsning af opgaverne, sikres ved, at der er indgået aftaler med Vattenfall om assistance i en kortere periode. Fjernvarme Fyn sikres her ved den fornødne tid til selv at opbygge kompetencerne til at overtage disse servicefunktioner eller eventuelt outsource til anden side. Fjernvarme Fyn skal således være selvkørende senest 12 måneder fra overtagelsesdagen.

Fynsværket vil primært blive drevet med fokus på fjernvarmevirksomhed kombineret med opnåelse af det samlet set bedst mulige økonomiske resultat for koncernen. Fjernvarme Fyn forventer, at det vil være muligt at begrænse prisstigningerne

på fjernvarme i forhold til de af Vattenfall udmeldte prisstigninger. Med egen kontrol over produktionsapparatet er det desuden muligt at planlægge et varmesalg på kort og lang sigt, der tilgodeser balancen mellem attraktive fjernvarmepriser blandt andet til erhvervsvirksomheder og miljøpåvirkning fra Fynsværket.

Forpligtelser relateret til Odense Kommune og Nordfyns Kommune

Overdragelsesaftalen mellem Fjernvarme Fyn Holding A/S og Vattenfall A/S indeholder i punkt 19 forpligtelser, der relaterer sig til Odense Kommune og Nordfyns Kommune. Den fulde ordlyd af bestemmelsen i overdragelsesaftalens punkt 19 er vedhæftet dagsordenspunktet som bilag.

Overdragelsesaftalen forudsættes for så vidt angår bestemmelsen i punkt 19 påtegnet af såvel Odense Kommune som Nordfyns Kommune.

Nedenfor er anført bemærkninger til indholdet af overdragelsesaftalens punkt 19:

Punkt 19.1

Odense Kommune og Nordfyns Kommune garanterer pro rata i forhold til deres respektive ejerandele over for Vattenfall A/S for:

- Fjernvarme Fyn Holding A/S' betaling af købesummen for Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S - og
- for at ville stille garanti over for Energistyrelsen, såfremt sådanne garantier er nødvendige for at opnå produktionsbevilling til Fynsværket A/S

Punkt 19.2

[Redacted text block]

Punkt 19.3

[Redacted text block]

Pkt. 19.4

Pkt. 19.5

Pkt. 19.6

Finansiering af købet – kommunal garanti

Ud over den kontante købesum på 600 mio. kr. har parterne aftalt principper for regulering af købesummen på baggrund af de 2 selskabers balanceposter på overtagelsestidspunktet. Den endelige købesum vil derfor i praksis afvige fra 600 mio. kr., men enhver ændring modsvares af tilsvarende ændring i de underliggende aktiver og passiver omfattet af handlen.

Finansieringen af købet tilvejebringes af Fjernvarme Fyn Holding A/S gennem låneoptagelse. Fjernvarme Fyn har anmodet ejerkommunerne om kommunal garanti for lån optaget til finansiering af købet inden for rammerne i lånebekendtgørelsen og EU's statsstøtteregele.

Købet af Fynsværket A/S skal opdeles i en varme-del (hvile-i-sig-selv) og en el-del (kommerciel del).

Der kan stilles kommunal garanti for 100 % af lån vedrørende den del af investeringen, der kan henføres til varmedelen, mens der jf. EU's statsstøtte-regler maksimalt kan stilles kommunal garanti for 80 % for den del, der henføres til den kommercielle el-del.

På baggrund af foreløbigt estimat over den samlede forventede købesum anmodes ejerkommunerne om kommunal garanti på op til 675 mio. kr. som led i finansieringen af købet af Fynsværket A/S og Odense Kraftvarmeværk A/S.

Herudover anmodes ejerkommunerne om kommunal garanti på et beløb på op til 102 mio. kr. som led i finansieringen af Fjernvarme Fyns køb af kraftværksgrunden fra Odense Havn.

De nøjagtige lånebeløb og dermed det beløb, ejerkommunerne skal garantere for, kendes først, når købesummen er endeligt opgjort.

For at kunne sikre optimale lånevilkår for Fjernvarme Fyn, anbefaler Borgmesterforvaltningen, at selskabets anmodning om kommunal garanti imødekommes. Odense Kommune og Nordfyns Kommune vil i praksis garantere i forhold til de respektive ejerandele i Fjernvarme Fyn Holding A/S på henholdsvis 97,08 % (Odense) og 2,92 % (Nordfyn).

Forrentning af indskudskapital

Fjernvarme Fyn A/S har ønske om dels at konsolidere selskabet til at kunne håndtere udfordringer på et kommercielt marked og dels at gennemføre forskellige aktiviteter, som selskabet i dag ikke lovligt kan finansiere og gennemføre inden for rammerne af varmeforsyningsloven. Som eksempel herpå kan f.eks. nævnes elproduktion på anlæg over 25 MW, kombineret varme-/køleproduktion eller realisering af energibesparelser uden for eget forsyningsområde.

Fjernvarme Fyn A/S har undersøgt mulighederne for på den ene eller anden måde at få tilvejebragt midler, der på lovlig vis vil sætte selskabet i stand til at gennemføre investeringerne i de ønskede aktiviteter. Selskabets bestyrelse har derfor drøftet muligheden for, at Fjernvarme Fyn A/S anmoder Energitilsynet om forrentning af indskudskapitalen fra og med 2015. Udgiften til forrentningen vil først kunne ind-

regnes i varmeprisen fra det tidspunkt, den bliver godkendt. Hovedformålet med forrentningen er, at midlerne forbliver i Fjernvarme Fyn koncernen og anvendes til udvikling af koncernens aktiviteter inden for de i vedtægtsbestemmelserne angivne energirelaterede formål.

På den baggrund anmoder Fjernvarme Fyn A/S Odense Kommune om byrådets godkendelse af, at Fjernvarme Fyn A/S indsender anmeldelse af indskudskapital på 1.653,6 mio. kr. til Energitilsynet, og at Fjernvarme Fyn A/S samtidig hermed anmoder Energitilsynet om muligheden for forrentning af indskudskapitalen fra 2015.

Som led i Odense Kommunes ejermæssige interesser i Fjernvarme Fyn A/S har Odense Kommune og Fjernvarme Fyn A/S tilbage i 2010 antaget PWC og advokatfirmaet Bruun & Hjejle som rådgivere i forbindelse med opgørelsen af indskudskapitalen i Fjernvarme Fyn A/S.

Opgørelse af indskudskapital handler om, hvorvidt fjernvarmeselskaber og dets ejere er berettiget til at råde over den fulde egenkapital. Energitilsynet har truffet beslutning om, at varmemforsyningsselskaber som Fjernvarme Fyn A/S kan råde over den indskudskapital, der bestod den 1/3 1981. Indskudskapitalen kan opgøres som værdien af virksomhedens aktiver pr. 1/3 1981. Begrænsninger i rådigheden over indskudskapitalen vil være et ekspropriativt indgreb, som efter grundlovens § 73 kun kan ske mod fuld erstatning.

For at sikre Odense Kommunes grundlovssikrede ret til indskudskapitalen skal opgørelsen af indskudskapitalen afspejle markedsværdien af aktiverne den 1/3 1981, og opgørelsen er derfor principielt løsrevet fra de faktiske, historiske omkostninger ved at opbygge fjernvarmenettet. Kammeradvokaten har på vegne af Energitilsynet vurderet, at en opgørelse af egenkapitalens værdi den 1/3 1981 med fordel kan ske efter princippet om nedskrevne genanskaffelsesværdier.

PWC har som rådgiver for Fjernvarme Fyn A/S og Odense Kommune tilbage i 2011 opgjort, at indskudskapitalen i Fjernvarme Fyn A/S udgør 1.653,6 mio. kr.

På byrådsmødet den 4/5 2011 blev det blandt andet på baggrund af rådgivernes vurdering og anbefaling besluttet, at denne indskudskapital skulle anmeldes til Energitilsynet, og at man samtidig anmodede Energitilsynet om ret til at indregne forrentning af indskudskapitalen fra 2007. For at undgå usikkerhed og uro om, hvorvidt fjernvarmeprisen eventuelt ville stige som følge af forrentning af indskudskapitalen, besluttede byrådet på efterfølgende møde den 12/12 2012 at trække ansøgning om anmeldelse af indskudskapital og forrentning heraf tilbage.

Det er Fjernvarme Fyns vurdering, at det både vil være muligt at opkræve forrentning af indskudskapitalen og samtidig holde varmeprisen stabil, idet Fjernvarme Fyn-koncernen via midlerne fra forrentningen får mulighed for at gennemføre investeringer, der medvirker til at fastholde eller sænke varmeprisen over for varme-

kunderne. Varmekundernes penge går dermed til at gennemføre f.eks. investering i el-produktion på anlæg over 25 MW, kombineret varme-/køleproduktion eller realisering af energibesparelser uden for eget forsyningsområde – aktiviteter, som Fjernvarme Fyn-koncernen ikke vil have mulighed for at gennemføre uden midlerne fra forrentningen af indskudskapitalen.

Den årlige forrentning fra 2015 og frem afhænger af, hvilken rentesats Energitilsynet godkender de enkelte år. Ved anvendelse af de rentesatser, som Energitilsynet har godkendt i andre tilsvarende sager, vil den maksimale årlige forrentning kunne udgøre op til 70 mio. kr. For at have muligheden for at indregne forrentningen for 2015 og kommende år i varmeprisen skal Fjernvarme Fyn hvert år anmelde det kommende års forrentning til Energitilsynet. Energitilsynets rolle er blandt andet at påse, at varmeprisen f.eks. ikke stiger urimelig meget som følge af forrentning af indskudskapitalen.

Når Energitilsynet har behandlet anmeldelsen, vil Økonomiudvalget blive forelagt en særskilt sag, hvori der redegøres for, hvorvidt den fulde forrentning af indskudskapitalen fremadrettet indregnes i varmeprisen, og til hvilke konkrete tiltag Fjernvarme Fyn-koncernen kan anvende forrentningen.

Økonomi

I overensstemmelse med lovgivningen og i henhold til administrationsaftalen mellem Odense Kommune og Fjernvarme Fyn A/S betaler selskabet garantiprovision på markedsvilkår, såfremt selskabet ønsker kommunal garantistillelse i forbindelse med låneoptagelse. Det er vurderingen, at en årlig garantiprovision på 0,30 % af restgælden i det konkrete tilfælde pt. vil svare til markedsvilkår.

Tilsvarende garantiprovision vil være gældende i den konkrete sag omkring købet af Fynsværket og Fjernvarme Fyn Holding-koncernens lån til finansiering heraf, lån til finansiering af købet af kraftværksgrunden samt formentlig for eventuel kommunal garanti over for Energistyrelsen relateret til produktionsbevillingen.

Bilag

Overdragelsesaftalens § 19

I vurderingen er det anført, at det er kommunens forpligtelse at påtage sig drifts-udgifterne til vedligeholdelse af alle kommuneveje både før og efter ændringen, uanset det er Odense Havn, der hidtil har fungeret som vejbestyrelse. Det er ligeledes nævnt, at krav på udgifter, der er afholdt for mere end tre år siden, må anses som forældede i medfør af forældelseslovens regler.

Forslag til ændret vejstatus

Odense Havn og By- og Kulturforvaltningen har i fællesskab udarbejdet forslag til ændret vejstatus for vejene. Forslaget er udarbejdet på baggrund af vejenes funktion som gennemgående veje, som interne veje og ud fra, hvor der er eksisterende private fællesveje.

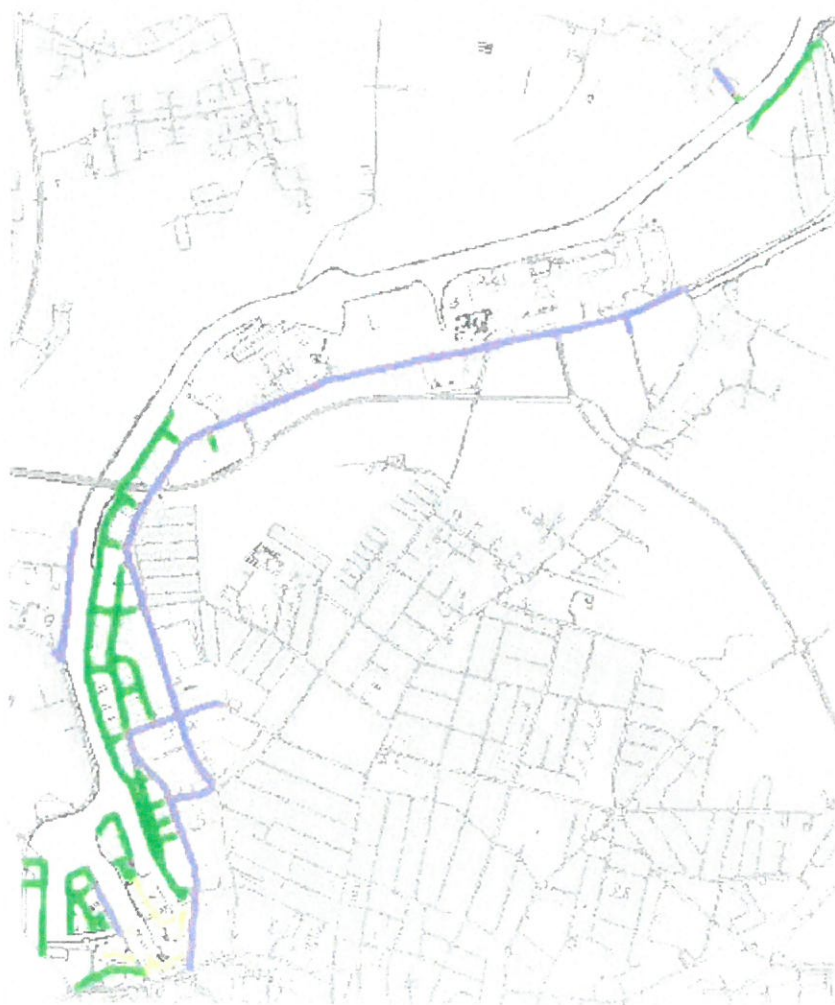
Flere af vejene er gennemgående veje, og disse kan kræves optaget som offentlige, hvis det var en privat fællesvej. For del af Havnegade, Toldbodgade mfl. gælder, at disse fører anden trafik end den, der kun vedrører Odense Havn.

Størsteparten af vejene søges nedklassificeret til private veje med Odense Havn som ejer. Det er alle "interne" veje beliggende op til eller på Odense Havns arealer og betjener Odense Havns ejendomme.

Endelig er der foreslået en enkelt vej nedklassificeret fra privat vej til privat fællesvej tilhørende Odense Havn. Vejen ligger i forlængelse af den eksisterende private fællesvej Englandsgade, og det er af vigtighed også for Odense Havn, at Englandsgade og denne vejs forlængelse har ensartet vejstatus. Hele Englandsgade og dens forlængelse vil efterfølgende kunne søges opklassificeret til kommunevej, hvis grundejerne anmoder herom, idet vejen opfylder de kriterier for opklassificering af veje i Odense Kommune, der hidtil har været gældende.

I forslaget indgår, jf. vedlagte bilag:

- Dele af gaderne Havnegade, Helsingborggade, Toldbodgade, Kanalvej og Finlandkaj mv., i alt ca. 5.730 meter, bestyres og vedligeholdes fremover af Odense Kommune – vist med lilla.
- Odense Havns "interne" veje nedklassificeres til private veje tilhørende Odense Havn, i alt ca. 7.200 meter – vist med grøn.
- En vej nedklassificeres fra privat vej til privat fællesvej, i alt ca. 70 meter – vist med prikket.



Tidspunkt for overdragelse

Da det er i strid med havneloven og vejloven, at havnen i dag bestyrer vejene, ønskes dette forhold lovliggjort snarest muligt. Og med den nye vejlov, der er gældende fra den 1/7 2015, er det muligt at fravige nedklassificeringsbestemmelserne ved aftale, hvis parterne er enige herom. Det vil således være muligt ved aftale at nedklassificere de kommuneveje, der skal overgå til havnen som private veje.

Det foreslås derfor, at Odense Kommune med skæringsdag den 1/7 2015 bliver vejbestyrelse for de fremtidige kommuneveje og private fællesveje for så vidt angår myndighedsdelen, og at Odense Havn fortsætter med at drifte og bekoste udgifter i udlæg til vejvedligeholdelse også efter skæringsdatoen, indtil der budgetmæssigt er fundet en løsning på den fremtidige drift.

Det fremgår af vejloven, at kommunen er forpligtet til at vedligeholde dens veje. Det fremgår af havneloven, at havnens midler skal være regnskabsmæssigt adskilt fra kommunens. Odense Havn har bekostet vedligeholdelse af nogle veje i en år-række, der i princippet burde have været bekostet af kommunen. I medfør af forældelseslovens regler må udgifter, der er ældre end 3 år, dog som udgangspunkt anses for forældede. Det er derfor forventeligt, at havnen ud over udgift til vedligeholdelse pr. 1/7 2015 også skal godtgøres for udgifter til vedligehold 3 år tilbage. Disse udgifter er endnu ikke opgjort.

Efterslæb i vedligeholdelse

For nogle af vejene på Odense Havn, i særdeleshed Havnegade, er der et efterslæb i vedligeholdelsen. Der er derfor udarbejdet tilstandsvurdering af de veje, der skal overtages af Odense Kommune. Det fremgår heraf, at der er behov for væsentlig genopretning af både kørebaner, fortove og vejafvandingsledninger. Således er det estimerede beløb til nødvendig genopretning af vejafvanding, kørebaner, cykelstier og fortove opgjort til ca. 31 mio. kr.

Den årlige løbende driftsomkostning udgør ca. 1 mio. kr./år under forudsætning af budgettildeling af vedligeholdelsesefterslæb i 2016. Afledt drift kan økonomisk kun knyttes op mod en anlægssag, hvorfor det vil være en økonomisk udfordring at overtage vedligeholdelsen af vejene uden en sådan. Således vil det gøre et ikke ubetydeligt indhug i de afsatte driftsmidler til de øvrige ca. 1000 km vej, der administreres, såfremt der ikke prioriteres en anlægsbevilling til nødvendig afledt drift for at få vejenes tilstand til at leve op til vejlovens bestemmelser.

Matrikulære forhold

I forbindelse med overdragelse af vejene på Odense Havn skal der ske en berigtigelse i matriklerne. Forinden en igangsættelse af dette arbejde skal der ses på en samlet optimering af vejprofilerne i relation til havneomdannelsesplanen, hvilket kan få betydning for fremtidige vejbredder og størrelser på bebyggede matrikler.

Økonomi

Overtagelsen af vejene på havnen vil medføre en ikke budgetteret merudgift på 31 mio. kr., såfremt vejene skal genoprettes.

Udgift til matrikulær berigtigelse af alle vejene udgør skønsmæssigt 300.000 kr. Udgift til havnen for vedligeholdelse af de veje, der overdrages til Odense Kommune, er endnu ikke opgjort af Odense Havn.

Forvaltningen har derfor medtaget et forslag til anlægsprioriteringslisten for budget 2016-19, herunder afledt drift, om en anlægsbevilling på 31,3 mio. kr. til genopretning af veje på havnen.

Såfremt dette forslag ikke imødekommes, skal der eventuelt ske omprioritering inden for udvalgets samlede anlægsramme, hvis vejene helt eller delvist ønskes genoprettet.

Oversigt over projektets økonomi:

Beløb i 1.000 kr.	2016	2017	I alt
Ansøgning:			
1. Renovering af veje	31.000		31.000
2. Matrikulær berigtigelse af veje	300		300
3. Refusion til Odense Havn for tre års vedligeholdelse af veje			
I alt	31.300		31.300

Afledt drift

Afledt drift udgør 870.000 kr. årligt, som vil blive medtaget i budget, jf. de gældende regler om afledt drift.

Bilag

Vejene på Odense Havn