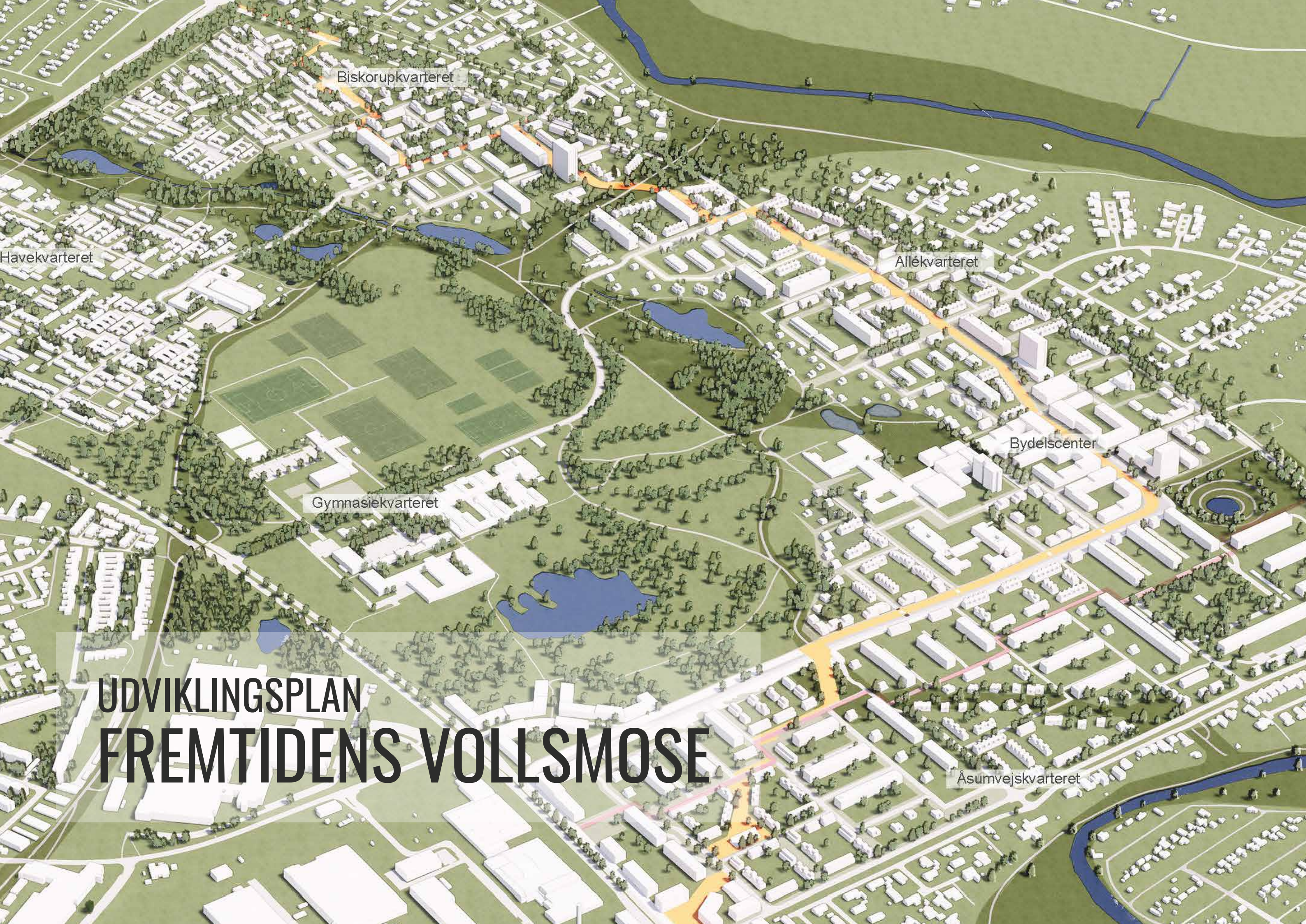




UDVIKLINGSPLAN FREMTIDENS VOLLSMØSE

UDVIKLINGSPLAN FREMTIDENS VOLLSMOSE

Den 6. maj 2019

Ansvarlige kontaktpersoner:

Civica

Jens Pilholm
Direktør
63 12 51 31
jp@civica.dk

FAB

Jacob Michaelsen
Direktør
63 12 56 98
jm@fabbo.dk

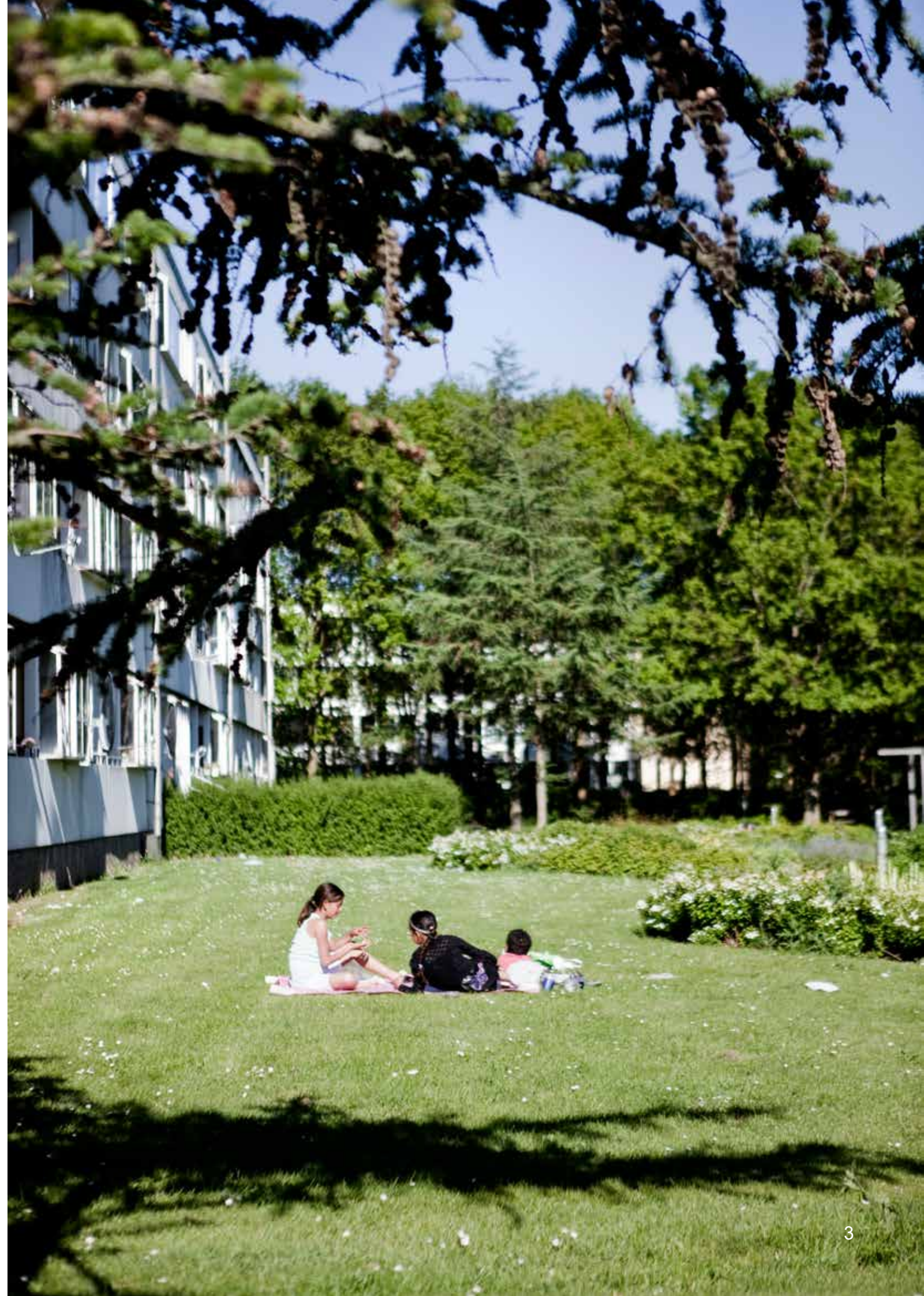
Odense Kommune

Carsten Henriksen
Konst. programchef
23 11 82 06
che@odense.dk

Udviklingsplanen for Fremtidens Vollsmose er udarbejdet i samarbejde mellem Civica, FAB og Odense Kommune. Udviklingsplanen vil blive fremlagt til beslutning på mødet i FAB's repræsentantskab den 16. maj og på mødet i Civicas repræsentantskab den 21. maj samt på mødet i Odense Byråd den 22. maj 2019.

INDHOLD

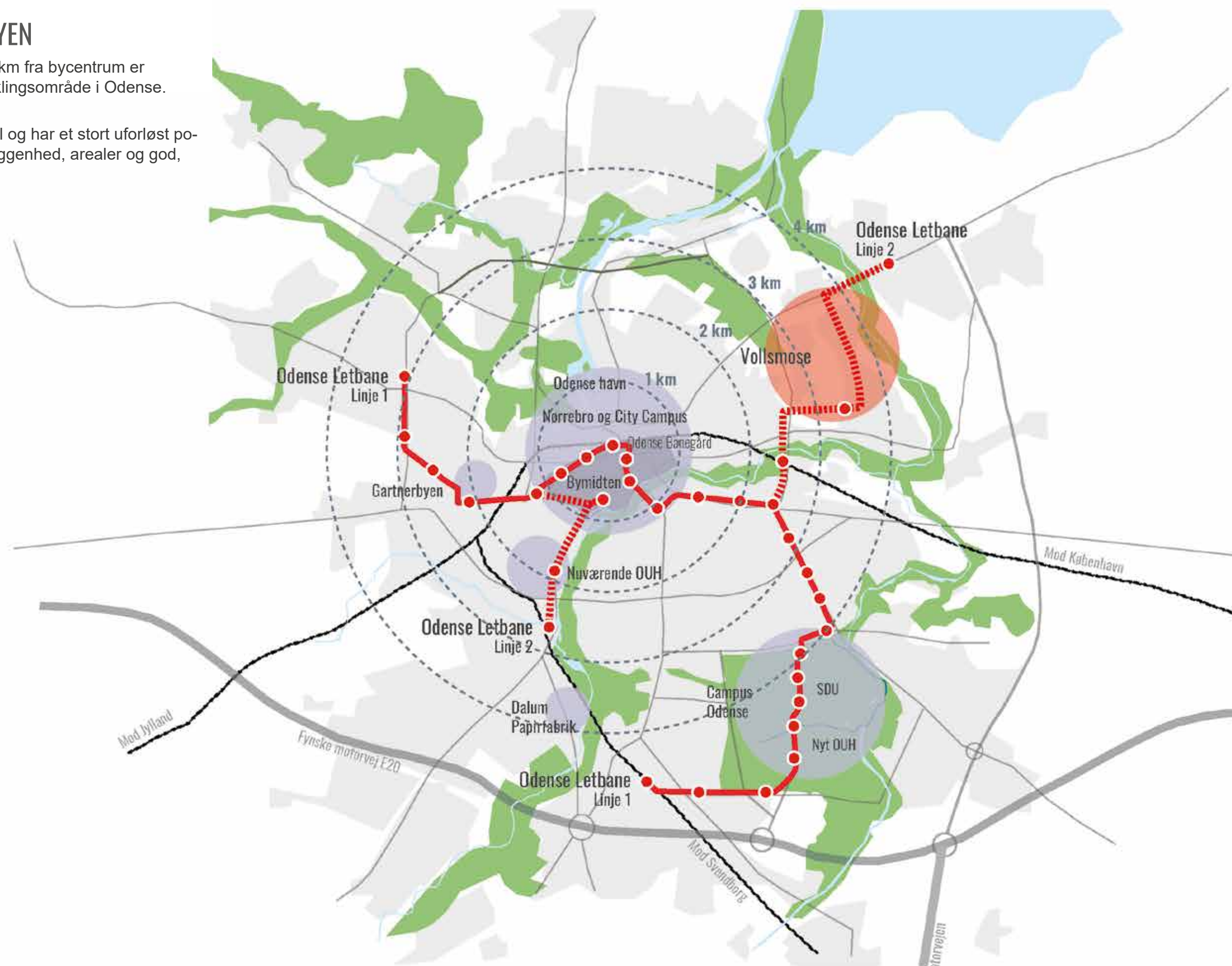
Forord	5
Indledning	6
4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer	9
5. Præsentation af tiltagene i udviklingsplanen	13
6. Tidsplan	25
7. Organisering	27
8. Milepæle, dokumentation og afrapportering	30
9. Redegørelse for genhusning	34
10. Finansieringsskitse	37
Bilag	
Bilag 1. Dispositionsplan	
Bilag 2. Tidsplan, overordnet	
Bilag 3. Tidsplan, boligorganisationerne	



SAMMENHÆNG MED BYEN

Med en beliggenhed kun ca. 4 km fra bycentrum er Vollsmose et stort bynært udviklingsområde i Odense.

Vollsmose dækker et stort areal og har et stort uforløst potentiale, når det kommer til beliggenhed, arealer og god, udbygget infrastruktur.



FORORD

Odense er på vej til at blive en moderne storby. En by med en livlig bykerne, en by med grønne åndehuller og en by med aktive lokalmiljøer. Men Odense er også stadig en by, der rummer udsatte områder. Områder, hvor mulighederne ikke er de samme som i resten af byen.

Det største af de udsatte områder er Vollsmose, landets største ghettområde. Her lever og bor 7.700 odenseanere fordelt på lige under to kvadratkilometer. Vollsmose er på den ene side et naturskønt område med et stort menneskeligt potentiale. Men Vollsmose er på den anden side også en bydel med store udfordringer. Vi ser desværre, at uhensigtsmæssige mønstre gentager sig på tværs af generationer. Gentagelser der betyder, at børnene i Vollsmose skal arbejde hårdere end andre børn for de samme muligheder i livet. Mere end halvdelen af de 18 til 64-årige har hverken en uddannelse eller et arbejde at stå op til om morgenen. Og endelig er der blandt nogle en opfattelse af Vollsmose som et sted med problemer ift. kriminalitet, uroligheder og manglende integration.

Det er en situation, vi ikke vil acceptere. For vi tror på, at det menneskelige potentiale i Vollsmose er større end summen af problemerne i området. Derfor vil vi skabe de rigtige rammer – og vi skal sørge for at give de mennesker, der bor i Vollsmose, en chance for at klare sig på lige fod med dem, der bor andre steder i Odense.

Et enigt Odense Byråd vedtog i september 2018 "Den sidste Vollsmoseplan". Som navnet antyder, er det en ambitiøs og omfattende plan, der én gang for alle skal forandre Vollsmose. Udfordringerne i Vollsmose har en sådan karakter, at vi bliver nødt til at fokusere på dem fra mange forskellige perspektiver. Derfor vil vi, Odense

Kommune, Civica og FAB, bygge videre på det gode og konstruktive samarbejde mellem parterne og beboerne i området. Og vi vil indgå i tæt samspil med Fyns Politi, det lokale kultur- og fritidsliv, de frivillige kræfter og private investorer, der deler vores ambitioner. For hver især er de helt afgørende for, at vi lykkes med omdannelsen af Vollsmose.

Med denne udviklingsplan for de fysiske forandringer, lever vi også op til ambitionerne og kravene i Folketingets ghettolovgivning. Det gælder ikke mindst kravet om, at andelen af almene familieboliger i Vollsmose skal bringes ned til maksimalt 40 pct. inden 2030. Det er forandringer, der vil kunne ses og mærkes. Boliger bliver revet ned, og andre bliver renoveret, uderum brydes ned og gøres mindre. Samtidig opføres nye, private boliger for at skabe en blandet bydel. Vollsmose vil blive åbnet op med nye veje og stier. Det vil skabe nye udviklingsområder, som kan være med til at tiltrække investorer.

Vi, Odense Kommune, Civica og FAB, har indgået en 1:1 aftale om erstatningsboliger, så der bliver opført en ny almen bolig i Odense for hver bolig, der rives ned i Vollsmose. Der vil blive taget hånd om genhusningen på en ordentlig og respektfuld måde, og der vil være fokus på beboernes behov.

Udviklingsplanen spiller en afgørende rolle for at gøre Vollsmose til en attraktiv og tryk bydel. Et sted, hvor børn kan vokse op med en tro på fremtiden. Ingen tvivl om, at det bliver den største opgave for byen i det kommende årti. Men, når vi er i mål, står vi også med et af de vigtigste resultater i byens historie.

Flemming Jensen
Formand Civica

Erling Nielsen
Formand FAB

Peter Rahbæk Juel
Borgmester Odense Kommune



Den sidste Vollsmoseplan

Et enigt byråd underskrev i september 2018 den politiske aftale, ”Den sidste Vollsmoseplan”. Det er en ambitiøs plan for, hvordan Vollsmose bliver transformeret til en attraktiv bydel i social balance. Omdannelsen af Vollsmose skal bl.a. ske gennem nedrivning og/eller ommærkninger af cirka 1.000 almene familieboliger. Vollsmose skal udvikle sig fra at være et udsat boligområde til at blive en velfungerende bydel med blandede bebyggelser og ejerformer.

De fysiske forandringer kan ikke stå alene. Derfor er Den sidste Vollsmoseplan bygget op omkring tre spor:

1. Fysiske rammer
2. Vækst, job og integration
3. Mønsterbrud og parallelsamfund

Med Den sidste Vollsmoseplan forpligter Odense Kommune sig til at kombinere fysiske tiltag og sociale indsatser for at udvikle Vollsmose til en velfungerende bydel. En tryk og åben bydel, hvor beboersammensætningen og de sociale normer i al væsentlighed afspejler resten af Odense.

Udviklingen af Vollsmose vil ske i samarbejde med investorer og både nuværende og fremtidige beboere. Odense Kommune vil understøtte flere i at bryde de mønstre, som desværre gentager sig over generationer i de udsatte boligområder. Børn og unge skal have de samme muligheder for at klare sig godt, uanset hvor de vokser op. Med Den sidste Vollsmoseplan bliver beboernes uddannelsesmuligheder, tilknytning til arbejdsmarkedet og sundhed styrket.

Målsætninger for Den sidste Vollsmoseplan

- Et bedre uddannelsesniveau
- Et rigere forenings- og fritidsliv
- Flere virksomheder og arbejdspladser
- En generelt bedre tilknytning til arbejdsmarkedet
- Skoler og dagtilbud med høj kvalitet
- Mere sundhed
- Mere tryghed
- Mindre kriminalitet

I slutningen af 2019 skal Odense Byråd vedtage en samlet plan for indsatser på tværs af de tre spor. Den samlede plan skal beskrive konkrete indsatser og initiativer i de tre spor. Boligorganisationerne vil primært indgå i arbejdet omkring sporet med de fysiske rammer.

INDLEDNING

Den lovbestemte udviklingsplan

På baggrund af Folketingets ghettolovgivning er det et krav, at der bliver udarbejdet en udviklingsplan for en hård ghetto som Vollsmose. Dette er den lovbestemte udviklingsplan for Vollsmose. Den vil blive sendt til godkendelse i Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Udviklingsplanen skal vise, hvordan Odense Kommune i samarbejde med Civica og FAB vil nedbringe andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 procent i 2030.

Udviklingsplanen er udarbejdet af Udviklingsbestyrelsen, som består af formænd og næstformænd for Civica og FAB samt medlemmer af Odense Kommunes Økonomiudvalg. Organisering af arbejdet med udviklingsplanen er aftalt i kommissorium og forretningsorden for Udviklingsbestyrelsen.

Det overordnede formål med udviklingsplanen er i overensstemmelse med de politiske målsætninger i Den sidste Vollsmoseplan. I udviklingsplanen er der overvejende fokus på de fysiske tiltag, tidsplaner for omdannelsen, milepæle og finansiering. Udviklingsplanen beskriver overordnet set en del af tiltagene i sporet Fysiske rammer i Den sidste Vollsmoseplan. Men udviklingsplanen indeholder også overvejelser om genhusningen af beboere fra Vollsmose og sociale indsatser

Odense Kommune, Civica og FAB vil sammen gå forrest for at udvikle Fremtidens Vollsmose. For at gennemføre forandringerne i udviklingsplanen er det en forudsætning, at arbejdet sker i tæt samspil med investorer og både nuværende og fremtidige beboere, så alle ressourcer kommer i spil.

Transformationen af Vollsmose skal forankres i en fælles fremtidstro på forandringerne. Både investorer samt nuværende og fremtidige beboere skal tro på, at forandringerne skaber en ny og attraktiv bydel. Investorer skal særligt bidrage med etablering af nye og varierede boligtilbud, som er i overensstemmelse med de fremtidige beboeres ønsker og boligdrømme. Derfor er det væsentligt, at der er et løbende samarbejde med både investorer og beboere om deres vurderinger, behov og ønsker.

Forandringen af Vollsmose til en bydel, der er attraktiv for både borgere og investorer, skal ske ved hjælp af en række tiltag på det sociale område såvel som ved den fysiske transformation, som er beskrevet i denne udviklingsplan. Kommunikationen om de kommende indsatser spiller her en væsentlig rolle, da forandringen i høj grad er afhængig af, at der skabes en ny fortælling og at byens borgere inddrages og medvirker i processen.

Den generelle infrastruktur i Vollsmose får et løft med nye veje og forbindelser, som både bidrager til at åbne Vollsmose op for omgivelserne og som forbinder Vollsmose internt. Der skal desuden åbnes op til de grønne arealer, så de bliver et lettilgængeligt, attraktivt element i Fremtidens Vollsmose.

I forbindelse med udviklingen af Vollsmose er det bydækkende perspektiv centralt. Nogle beboere vil blive genhuset i andre områder af Odense. I forbindelse med genhusningerne er det vigtigt, at der støttes op med sociale indsatser, så flere udsatte borgere bliver del af fællesskaber – både på arbejdsmarkedet, i lokalområdet og som del af kultur- og fritidslivet. Derfor er der behov for indsatser med fokus på beskæftigelse, integration og mønsterbrud målrettet udsatte borgere.

Investordialog og åbningstræk

Det er afgørende med et tæt og forpligtende samarbejde med private investorer for at indfri ambitionerne for Fremtidens Vollsmose. Dialogen med private investorer startede i efteråret 2018, og der bliver arbejdet på at indgå partnerskaber med investorer i 2019. Derfor finder dialogen med private investorer sted samtidig med udarbejdelsen af udviklingsplanen.

Dialogen med investorer kan føre til ændringer i udviklingsplanen. Det skyldes, at de ønskede forandringer i Vollsmose opnås gennem et aktivt medspil af markedet. Den hidtidige investordialog peger på, at markante åbningsstræk, som fx letbanen, daginstitutioner og skoler samt kommunale arbejdspladser, bidrager til at gøre området attraktivt for investeringer. Odense Kommune vil i samarbejde med Civica og FAB arbejde målrettet og dedikeret på at tiltrække de ambitiøse investorer.

Investorerne vil få indflydelse på udviklingen af Vollsmose – særligt i det videre forløb med at kvalificere og konkretisere udviklingsplanen. Som del af den videre proces vil der blive udarbejdet en rammelokalplan, fysiske helhedsplaner og byggetragsgivende lokalplaner. Konkretiseringen af udviklingsplanen vil ske i tæt dialog med investorerne, beboerne, Advisory Board for Fremtidens Vollsmose (videnspersoner indenfor udvikling af udsatte boligområder) og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Der arbejdes aktuelt med en række mulige åbningstræk:

Planlagte åbningstræk:

- Opsparing til letbanens linje 2 gennem Vollsmose
- Anlæggelse af ny bygade, to sivegader og tilslutninger, som forbinder og opdeler bydelen i mindre dele for ca. 300 mio. kr. står færdig i 2021/2022
- Nedrivning af 1.000 boliger for at skabe rum for en attraktiv byudvikling (forudsætter godkendelse på boligorganisationernes repræsentantskaber og i Odense Byråd i maj 2019)
- Opførelse af 1.000 nye almene erstatningsboliger andre steder i byen og afsættelse af 150 mio. kr. i grundkapitalindskud
- Yderligere 150 kommunale arbejdspladser flyttes til Vollsmose, så der samlet set bliver mere end 1.000 kommunale arbejdspladser

Tiltag under afklaring:

- Letbanens forløb gennem Vollsmose som del af et urbant strøg igennem bydelen
- Etablering af kontorbygning af ca. 650 eksisterende kommunale arbejdspladser
- Plan for børnelivet, herunder dagtilbud og skole
- Tiltag vedrørende fritid, kultur og bibliotek
- Plan for særlig beskæftigelsesindsats i Vollsmose
- Ny rammelokaleplan for Vollsmose
- Omdannelse af den forblivende boligmasse så den kan tiltrække en blandet beboersammensætning
- Markant og gennemgribende omdannelse af de to bevarede højhuse (punkthuse), så de bliver stærke symboler på fremtidens Vollsmose.

Byudvikling i udsatte boligområder

Den planlagte udvikling af Vollsmose hviler på nogle helt grundlæggende principper, der tager afsæt i konklusioner fra de seneste års debat og forskning om byudvikling i udsatte boligområder.

Konklusionerne kan sammenfattes til ni principper:

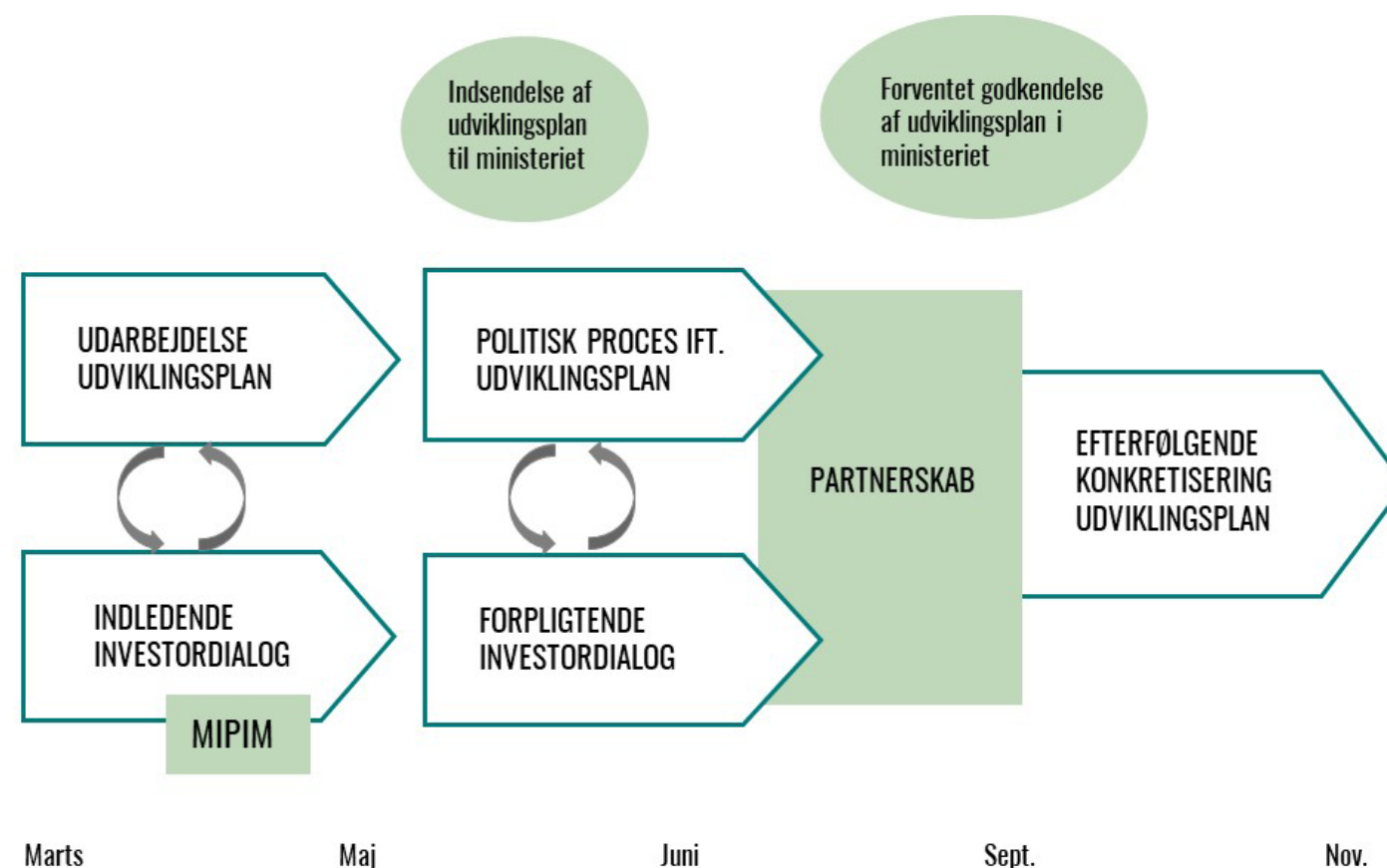
1. Gennemgående trafik: Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret
2. Gaderum: Etabler gader med fortove og orienter bygningerne mod gaderne i stedet for mod landskabet
3. Multi-funktionalitet: Bland flere funktioner i den enkelte bygning
4. Multi-typologi: Byg mere og byg mange slags
5. Skala: Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger
6. Kvalitet: Byg i mange materialer, men brug kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt
7. Uderum: Afskaf ingenmandsland
8. Nye destinationer: Etabler destinationer, så folk udefra har en grund til at komme til området
9. Signalværdi: Skab identitet gennem stærk arkitektur

Advisory Board

Advisory Boardet for Fremtidens Vollsmose består af videnskabsfolk og interessenter i forhold til udvikling af udsatte boligområder. De har allerede peget på en række opmærksomhedspunkter, som bidrager til at kvalificere udviklingsplanen.

Opmærksomhedspunkterne er f.eks.:

- Historien om Vollsmose skal omfavnes, og det bedste skal tages med i den nye historie
- Koblingen mellem Vollsmose og det øvrige Odense
- Anvendelse af Vollsmoses mange landskabelige kvaliteter
- En samlet strategi for parkering i området
- Letbanens karakter i området, kantzoner mv.
- Et ændret bydelscentrum og dagligvarebutikker placeret flere steder nær letbanestop kan fungere som lokale samlingssteder og dermed skabe sammenhæng for den enkelte borger og tiltrække yderligere liv til de lokale områder



Investordialogen er en integreret del udarbejdelsen og efterfølgende konkretisering af udviklingsplanen. MIPIM er en international ejendomskonference i Frankrig, der afholdes årligt.



- Arbejde med målgrupper, så de, der skal tiltrækkes, vil være med til at skrive historien om et revitaliseret Vollsmose
- Daginstitutions- og skoletilbud, hvor profiler og høj faglig kvalitet er attraktive parametre for forældre i og uden for Vollsmose og derfor kan anvendes som løftestang for området
- Ved ændringer af daginstitutions- og skolestrukturen kan der sættes fokus på, at en central placering i lokalområdet samtidig vil understøtte, at beboerne bruger daginstitutioner og skoler aktivt som fælles samlingspunkt på tværs af baggrunde, kulturer mv.
- Tæt samspil mellem aktørerne og indsatserne i udviklingsplan og sporene i Den sidste Vollsmoseplan er væsentligt, således at synergi og den ønskede effekt opnås

FN's verdensmål

Odense Kommune, Civica og FAB arbejder med FN's 17 verdensmål for en bæredygtig fremtid. Der er bl.a. nedsat et verdensmålsudvalg, som arbejder med, hvordan Odense som by kan bidrage.

Som en del af arbejdet med verdensmålene, vil det være en mulighed at fokusere indsatsen i Vollsmose på løsninger i stor og lille skala, der er såvel socialt, økonomisk som miljømæssigt bæredygtige. Flere af FN's 17 verdensmål er særlig relevante i forhold til Fremtidens Vollsmose. Det handler f.eks. om verdensmålene:

- Sundhed og trivsel
- Kvalitetsuddannelse
- Industri, innovation og infrastruktur
- Mindre ulighed
- Klimaindsats
- Bæredygtige byer og lokalsamfund
- Partnerskaber gennem handling

I arbejdet med at omsætte FN's 17 verdensmål til konkrete initiativer er et styrket samarbejde mellem beboerne og offentlige samt private aktører centralt.

Fritid og kultur

Civilsamfundet er en vigtig drivkraft i transformationen af Vollsmose. Kulturaktører, frivillige foreninger og aktive borgere bidrager med ressourcer, ideer og netværk, som er afgørende for at udvikle Vollsmose til en bydel, der er kendetegnet ved medborgerskab, fællesskaber og iværksætteri.

Mange frivillige foreninger tager desuden et stort socialt ansvar. Frivillige kan noget særligt i forhold til at opbygge relationer til sårbare og udsatte borgere. Det at være del af – og bidrage til – fællesskaber har stor betydning for den enkeltes sundhed og trivsel.

Det er borgernes ressourcer og initiativer, der kan skabe den langsigtede bæredygtighed i udviklingen af kultur- og fritidslivet i Vollsmose. Et aktivt fritids- og kulturliv i Vollsmose er desuden afgørende for at gøre Vollsmose attraktivt og tiltrække nye beboere til området. Varierende fritidsaktiviteter og kulturarrangementer bidrager til at skabe et nyt image og få flere besøgende til bydelen.

4. FAKTUEL BESKRIVELSE AF DE FYSISKE FORHOLD I BOLIGOMRÅDET OG BOLIGFORMER

4.1 Karakteristik af boligområdet

Vollsmose er historisk set defineret af de ni boligafdelinger, som ligger indenfor "Vollsmosefirkanten" - et område med 9.100 beboere, der er afgrænset af fire store omfartsveje.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har den 2. november 2018 imødekommet anmodningen fra Odense Kommune om at ændre afgrænsningen af Vollsmose. Med den nye afgrænsning består det hårde ghettoområde i Vollsmose af de seks boligafdelinger: Granparken, Lærkeparken, Egeparken, Bøgeparken, Fyrreparken og Birkeparken. De seks afdelinger består af 2.900 almene familieboliger og huser ca. 7.700 beboere.

Boligafdelingerne blev opført i perioden 1967-1974, og ejes af de to boligorganisationer Civica og FAB.

Med den nye afgrænsning af det hårde ghettoområde er de tre nordligste boligafdelinger Hybenhaven, Tjørnehaven og Slåenhaven, som består af rækkehusbebyggelser, ikke længere del af det hårde ghettoområde.

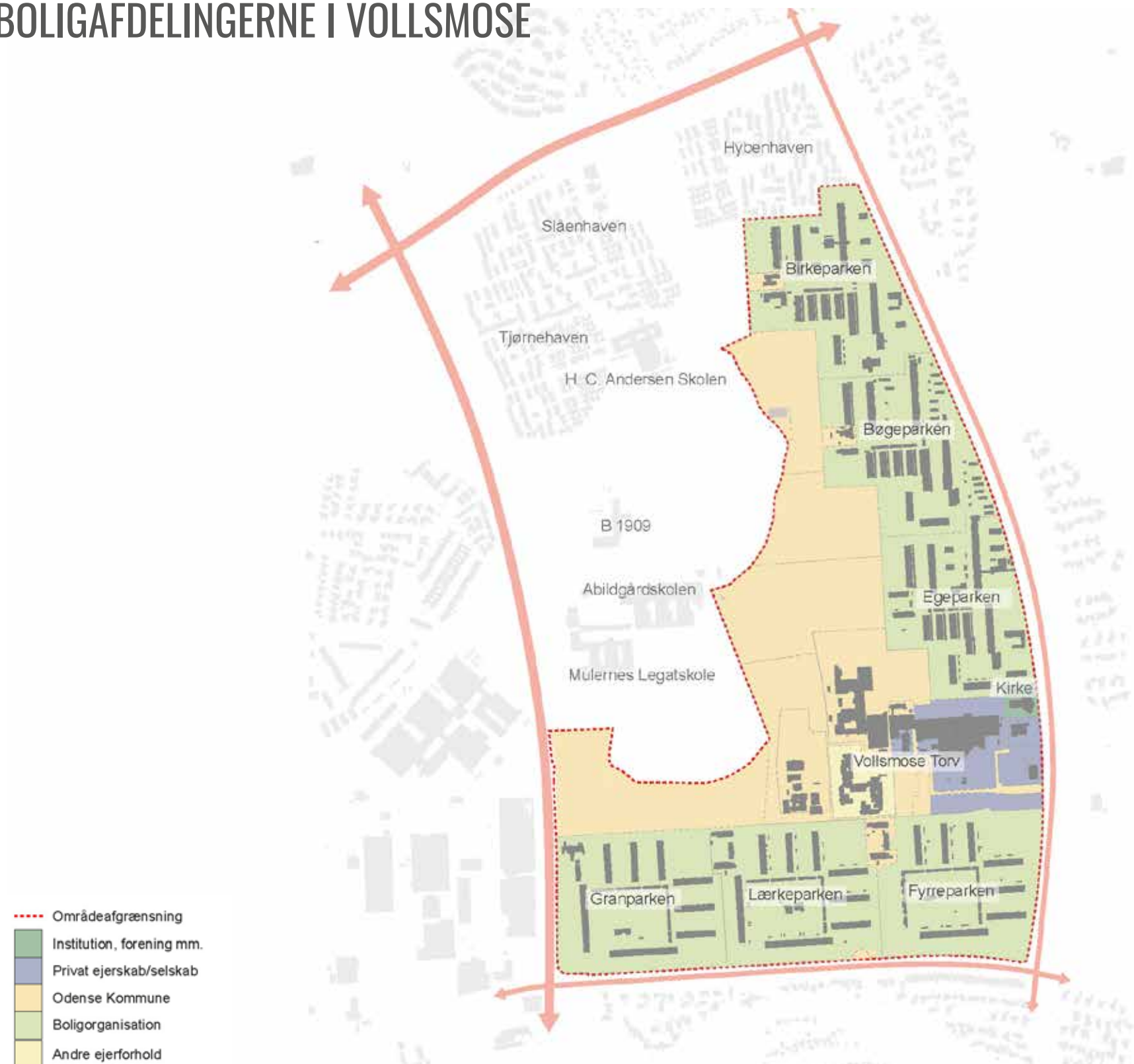
Disse tre boligafdelinger blev opført i 1978-1981 og betegnes i Udviklingsplanen Biskorupkvarteret og Havekvarteret. Med en anden beboersammensætning og med væsentligt færre sociale udfordringer adskiller de sig markant fra den resterende del af Vollsmose.

I Vollsmose, men udenfor det hårde ghettoområde, er der desuden en række institutioner bl.a. de to folkeskoler H.C. Andersen Skolen og Abildgårdskolen, gymnasiet Mulernes Legatskole og fodboldklubben B1909.

I den efterfølgende tekst betegner "Vollsmose" de 6 boligafdelinger og tilhørende funktioner indenfor den nye afgrænsning af boligområdet.

Hele Vollsmosefirkanten ses på kortet til højre. Det hårde ghettoområde er indenfor den stiplede røde linje.

BOLIGAFDELINGERNE I VOLLSMOSE





4.2 Bebyggelsesstrukturen og boligforholdene

Langt størstedelen af bebyggelsesstrukturen i Vollsmose består af boligblokke. Stort set hele Vollsmose er bygget inden for samme periode som en del af den modernistiske, funktionsopdelte plan for området. I dag er ca. 76% af alt byggeri i området almene familieboliger. Erhverv, handel og kulturaktiviteter er samlet i og omkring centerbebyggelsen Vollsmose Torv. Bebyggelsesstrukturen indeholder store mellemrum mellem bygningerne, parkeringsarealer og andre udefinerede uderum.

De grønne arealer

Vollsmoses ”baghave” består af store grønne arealer og natur-skønne områder. Mange borgere i Odense er ikke bevidste om Vollsmoses store rekreative områder. Det skyldes blandt andet, at bydelen mangler fysisk sammenhæng og beboerinteraktion med de omkringliggende kvarterer og det øvrige Odense. Vollsmose opleves i høj grad som et isoleret område. Barriererne og isolationen skal brydes for at skabe den nødvendige forandring og positive interesse for bydelen.

4.3 Bebyggelsesstrukturen i boligområdet

Der er i dag ca. 3.100 boliger i Vollsmose. Heraf er ca. 2.900 almene familieboliger og ca. 200 private. De 2.900 almene familieboliger fordeler sig på følgende boligtyper:

- Ca. 180 rækkehuse i 1 etage
- Ca. 2.070 etageboliger i boligblokke i 3-4 etagers boligblokke
- Ca. 420 etageboliger i boligblokke i 8-10 etagers boligblokke
- Ca. 230 etageboliger i 14 etagers højhuse

De almene familieboliger udgør ca. 255.000 m² fordelt på seks boligafdelinger.

I tabellen nedenfor er de seks boligafdelinger opført i rækkefølge fra det syd-vestlige hjørne, over det syd-østlige hjørne og derefter mod nord.

ANTAL BOLIGER I DE FORSKELLIGE AFDELINGER			
Boligafdeling	Bolig-organisation	Nuværende antal boliger	Etageareal m ²
Granparken	Civica	504	43.002
Lærkeparken	Civica	504	42.948
Fyrreparken	FAB	504	42.929
Egeparken	Civica	445	40.149
Bøgeparken	Civica	476	44.549
Birkeparken	FAB	439	41.776
I alt		2.872	255.353

Der er desuden 118 private ældreboliger i 3 etager på i alt ca. 8.000 m² og højhuset Østerhøj på ca. 6.000 m² med 84 private ungdomsboliger fordelt på 11 etager.

Beboersammensætningen i Vollsmose

Der er mere end 80 forskellige nationaliteter i Vollsmose, og beboerne udgør en meget mangfoldig gruppe. Beboerne har forskellige ressourcer og kompetencer, og ressourcestærke beboere tager aktivt del i arbejdsmarkedet og lokale fællesskaber. Og stadig flere unge gennemfører en ungdomsuddannelse. Men der er desværre også en stor gruppe borgere i en sårbar eller udsat position. Vi skal derfor understøtte flere i at bryde de mønstre, der har gentaget sig over generationer i udsatte boligområder.

Den boligsociale helhedsplan er vigtig for og understøtter den sociale udvikling af Vollsmose. Derfor er Vollsmose Sekretariatet en vigtig samarbejdspartner. Frivillige foreninger og aktive borgere står for mange kultur og fritidsaktiviteter i Vollsmose. Og foreningerne er en vigtig samarbejdspartner i arbejdet med at udvikle Vollsmose til en attraktiv bydel.

Ud af de ca. 7.700 beboere er 52,2 pct. udenfor arbejdsmarkedet, jævnfør regeringens liste over ghettoområder 2018. Andelen af dømtede for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer ligger på 2,74 pct. Andelen af beboere i alderen 30-59 år kun med grundskole er på 78,8 pct. Den gennemsnitlige bruttoindkomst er 53 pct. i forhold til samme gruppe i regionen. Andelen af ikke vestlige indvandrere og efterkommere er på 76 pct.

De aktuelle tal fra regeringens ghettoliste 2016-2018 er angivet i tabellen til højre. Bemærk, at Vollsmose-området er omdefinert fra 2017 til 2018.



BEBOERSAMMENSÆTNINGEN I VOLLSMOSE IFT. GHETTOKRITERIERNE				
Ghettokriterier	Grænseværdi (2018)	Ghettolisten 2018 Den 1/12 2018	Ghettolisten 2017 Den 1/12 2017	Ghettolisten 2016 Den 1/12 2016
Antal beboere	(1.000)+	7.763**	9.184*	9.238*
Uden for arbejdsmarkedet	> 40 %	52,2 %	52,5 %	51,2 %
E&I ikke vestlig	> 50 %	76,0 %	68,9%	68,0 %
Dømtede	> 1,98 %	2,74 %	3,07 %	3,17 %
Kun grundskole	> 60 %	78,8 %	57,2 %	57,8 %
Gns. indkomst	< 55 %	53,0 %	56,8 %	57,1 %

*Ni boligafdelinger inkl. de tre haver ved Kertemindevej
**Seks boligafdelinger ekskl. de tre haver ved Kertemindevej

4.4 Erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme i området

I Vollsmose er der daginstitutioner samt butikker og erhverv, som primært er samlet i centerbebyggelsen Vollsmose Torv. Der er også en kirke i området. Erhverv og institutioner udgør samlet knap 54.000 m² i området.

ERHVERV OG INSTITUTIONER I OMRÅDET	
Ejer	M²
Boligorganisationerne	17.543
Odense Kommune	21.374
Dan Mark Ejendomme A/S	12.566
Andre ejerforhold*	2.299
I alt	53.782

* Kirke, bageri, supermarked

Odense Kommune er opmærksomme på at placere kommunale arbejdspladser i Vollsmose. Aktuelt er der i alt ca. 850 kommunale arbejdspladser i Vollsmose, hvilket er en stigning fra 500 arbejdspladser for fire år siden. Det er desuden besluttet at øge antallet til 1.000 kommunale arbejdspladser fra 2020.

I Odense Kommunes ejendomme ved Vollsmose Torv er der forskellige kommunale funktioner og arbejdspladser, bl.a. har Ældre- og Handicapforvaltningen en række arbejdspladser. Her findes også Odense Kommunes ungdomscenter Camp U, et bibliotek- og kulturhus, en svømmehal og et sundhedshus. Der er i alt 370 kommunale arbejdspladser, når ejendommen er ombygget i slutningen af 2019.

I Birkeparken er der 139 administrative kommunale arbejdspladser på 2.972 m² kontorareal.

Der er bl.a. den kommunale enhed IT og Digitalisering som i dag rummer ca. 200 arbejdspladser placeret, i en boligblok i den almene boligafdeling Egeparken. Endvidere er hele ydelsesområdet i Beskæftigelses- og Socialforvaltningen (seks afdelinger) placeret i Egeparken. I alt er der pt. 344 administrative kommunale arbejdspladser i Egeparken på 7.280 m² kontorareal.

I centerbebyggelsen Vollsmose Torv er ca. 10 pct. udlejet til kontor og administration, ca. 10 pct. til restaurationer og ca. 40 pct. m² til butikker og serviceerhverv. Ca. 40 pct er ikke udlejet.



Som selvstændige bygninger i nær tilknytning til Vollsmose Torv udgøres henholdsvis ca. 800 m² af et supermarked og 400 m² af et bageri. De øvrige erhvervsarealer er lokaliseret i de almene boligbebyggelser samt i ældrecenteret og er overvejende butik- eller servicefunktioner i stuetagen.

4.5 Øvrigt vedrørende boligområdets fysiske forhold

Byudviklings- og Infrastrukturplan

Odense Kommune, Civica og FAB har vedtaget en infrastrukturplan "Fremtidens Vollsmose – Byudviklings- og Infrastrukturplan". Infrastrukturplanens anlægsfase bliver iværksat i 2019. Planen indeholder bl.a. nye tværgående vejforbindelser igennem Vollsmose.

Som en del af udviklingsplanen foreslås et mere forgrenet net af veje og forbindelser. De nye veje opdeler de nuværende store almene matrikler, og de giver adgang til de mange nye salgbare arealer. Forbindelserne på tværs af boligafdelingerne styrkes, og der skabes nye sammenhænge med Vollsmoses naboområder.

Odense Kommune, Region Syddanmark og staten har vedtaget - og er i gang med at etablere - første etape af letbanen i Odense. Første etape forbinder den vestlige del af Odense med det nye supersygehus ved Syddansk Universitet i den sydøstlige del af byen. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har afsat 15 mio. kr. til forberedende undersøgelser (VVM) for letbanens etape 2, der vil forbinde den sydvestlige del af Odense, bymidten, Vollsmose og Seden. Odense Byråd har besluttet at spare op til etape 2, men har ikke besluttet anlæggelse.

En indledende dialog med private investorer har vist, at letbanens anden etape gennem Vollsmose kan have en afgørende betydning for tiltrækning af private investeringer. Der har allerede været stor interesse i at investere langs letbanens første etape i overensstemmelse med erfaringerne fra f.eks. Bergen og Nottingham.

I forlængelse af udviklingsplanen vil den gældende lokalplan blive ændret i forbindelse med udviklingen af Vollsmose. Arbejdet med en ny rammelokalplan er iværksat i foråret 2019.



5. PRÆSENTATION AF TILTAGENE I UDVIKLINGSPLANEN

5.1 Konkrete tiltag

Partnerskabet mellem kommune og boligorganisationer gør det muligt at arbejde med en kombination af fysiske og sociale indsatser. Dette vil yderligere styrkes med et forpligtende partnerskab med private investorer.

Nogle tiltag er besluttet, mens mange tiltag fortsat er under afklaring med henblik på oplæg til beslutning. I denne sammenhæng kan særligt fremhæves indgåelse af forpligtende partnerskab med private investorer, udarbejdelse af oplæg til principbeslutning og igangsætning af VVM undersøgelse, udarbejdelse af rammelokalplan samt kontorhus til kommunale arbejdspladser.

Disse tiltag indgår på tidsplanen i kapitel 6 og i milepælsplanen i kapitel 8. Herudover er der mange andre vigtige tiltag i forhold til dagtilbud og skoler, kultur og fritid, job, integration, sundhed mv.

Udviklingsplanens lovbestemte succeskriterie er at nedbringe af andelen af almene familieboliger til maksimalt 40 pct. Det gøres ved at reducere den eksisterende boligmasse samtidig med, at der sælges arealer til private investorer for opførelse af nye boliger og erhverv.

- **Nedrivning af almene familieboliger**

Der nedrives ca. 1.000 almene familieboliger i Vollsmose. Nedrivningerne kan være med til at ændre på den fysiske struktur i området samt frigøre attraktive arealer til private investorer.

- **Salg af arealer til private**

Vollsmose dækker et stort areal og har et stort uforløst potentiale, når det kommer til beliggenhed, arealer og god, udbygget infrastruktur. Både kommune og boligorganisationer understøtter, med salg af de mest attraktive arealer, at der tiltrækkes private investorer, da dette er afgørende for udviklingen af Vollsmose.

Det vurderes, at der kan etableres ca. 1.600 nye private boliger på udviklingsarealer, der bliver udbudt til salg til private. Byggemuligheden estimeres til at være ca. 140.000 m² etageareal. Heraf vil ca. 1.200 boliger kunne etableres på de almene restarealer, ca. 280 på kommunens arealer og ca. 120 på privat ejede arealer.

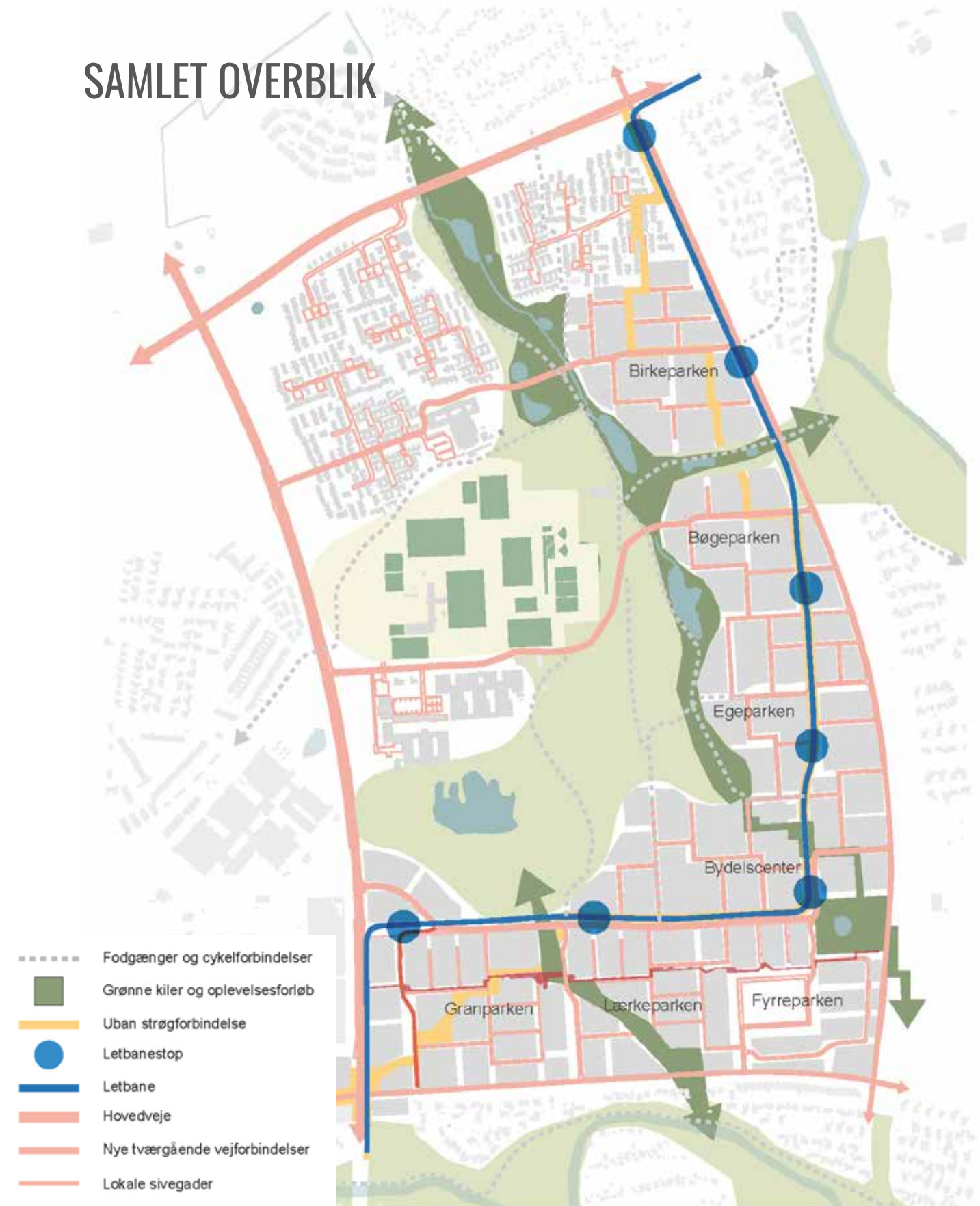
Det forventes desuden, at der på restarealerne kan etableres nyt erhvervsbyggeri med et samlet etageareal på mindst 30.000 m².

- **Etablering af erhvervsarealer til kommunale og private arbejdspladser**

Der arbejdes med muligheden for at etablere erhvervsarealer til kommunale funktioner med et omfang på samlet ca. 13.700 m². Erhvervsarealerne kan f.eks. omfatte børnehuse samt kommunale arbejdspladser. Der er tale om genetablering af erhvervsarealer, som aktuelt bruges til kommunale arbejdspladser, og som er planlagt nedrevet.

Odense Kommune arbejder desuden på at tiltrække private eller statslige arbejdspladser til Vollsmose. Det kan f.eks. være administrative arbejdspladser, butikker eller produktion. Tiltrækning af arbejdspladser sker i dialog med investorer med henblik på salg af storparceller.

SAMLET OVERBLIK





5.2 Baggrunden for de valgte tiltag

Det overordnede formål med tiltagene i udviklingsplanen tager udgangspunkt i den politiske målsætning fra Den sidste Vollsmoseplan. Udviklingen af Vollsmose bliver en markant transformation, som kommer til at foregå i tæt sammenspil med nuværende og kommende beboere samt investorer. Kun på den måde opnås en udvikling i overensstemmelse med de samfundsmæssige behov.

I forbindelse med udviklingen af Vollsmose er det bydækkende perspektiv centralt. Nogle beboere vil blive genhuset i andre områder af Odense. I forbindelse med genhusningerne er det vigtigt, at der støttes op med sociale indsatser.

Vollsmose skal fortsat have et aktivt kultur og fritidsliv, og ressourcestærke beboere spiller en vigtig rolle i omdannelsen af Vollsmose fra et alment boligområde til en bydel med blandede bolig- og ejerformer. Bydelen skal have en blandet beboersammensætning, som svarer til gennemsnittet i Odense. Samtidig skal der være en blanding af funktioner med boliger, erhverv og butikker og dermed flere arbejdspladser. Vollsmose skal være en tryk bydel med et godt image.

Som nævnt i indledningen hviler den planlagte udvikling af Vollsmose på nogle helt grundlæggende principper, der tager afsæt i konklusioner fra de senere års debat og forskning om byudvikling i udsatte boligområder.

1. Gennemgående trafik: Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret
2. Gaderum: Etabler gader med fortove og orienter bygningerne mod gaderne i stedet for mod landskabet
3. Multi-funktionalitet: Bland flere funktioner i den enkelte bygning
4. Multi-typologi: Byg mere og byg mange slags
5. Skala: Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger
6. Kvalitet: Byg i mange materialer, men brug kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt
7. Uderum: Afskaf ingenmandsland
8. Nye destinationer: Etabler destinationer, så folk udefra har en grund til at komme til området
9. Signalværdi: Skab identitet gennem stærk arkitektur

Udviklingsplanen bliver suppleret af de hovedgreb, der allerede er vedtaget i "Fremtidens Vollsmose – Byudviklings- og Infrastrukturplan". Med udviklingsplanen bliver der tilføjet yderligere et lag af veje, byrum og nye byggemuligheder, der fletter eksisterende og nyt sammen, så der opstår den ønskede blandede bydel.

Første spadestik til infrastrukturplanen bliver taget i oktober 2019. Det er samtidig også første skridt i retning af at udmønte en samlet plan for Vollsmose. Den generelle infrastruktur i området skal løftes med et mere forgrenet net af veje og forbindelser. De nye veje opdeler de nuværende store almene matrikler og giver adgang til de mange nye salgbare arealer.

Forbindelserne på tværs af boligafdelingerne vil blive styrket, og der bliver dermed skabt nye sammenhænge med Vollsmoses naboområder. Området åbnes op og forandres radikalt med den nye infrastruktur, som bliver udgangspunktet for udviklingen af en ny og blandet bystruktur med by- og gaderum i en menneskelig skala.

Samtidig bliver der skabt et tydeligt byrumshierarki, hvor bydelens fælles funktioner samles omkring et nyt bydelscentrum og en ny bygade.

Den nye bebyggelsesstruktur skaber retningsskift og variation med en urban strøgforbindelse igennem boligområdet og med grønne kiler, der forbinder Vollsmoses centrale parkområde med de rekreative områder ved Odense Ådal.

Der er fokus på attraktive dag- og skoletilbud, og den konkrete udmøntning er under afklaring. Dagtilbud og skoler er ofte samlingssted i et lokalområde og indgår i Den sidste Vollsmoseplan med en væsentlig rolle i hele transformationen af Vollsmose. Fritidsområdet og kultur og bibliotek er andre væsentlige fokusområder i forandringen.

Et samlende nord-sydgående oplevelsesforløb i parkområdet skaber sammenhæng på langs og inviterer til forskellige oplevelser med vand og natur.

Vollsmoses grønne kvaliteter bliver til et tilgængeligt og attraktivt element i planlægningen med en åben/lav bebyggelsesstruktur i kanten, der åbner op mod det grønne. Derved dannes der en overgang mellem by og landskab, og det grønne element trækkes længere ind i boligområderne.

Et bærende princip i den fysiske planlægning er, at der bliver skabt trygge byrum og fællesarealer. Derfor har nedrivningerne den logik, at det handler om, at man skaber plads til den nødvendige byudvikling.

5.3 Almene familieboliger der ommærkes eller nedrives

Formålet med Udviklingsplanen og Den sidste Vollsmoseplan er at skabe en velfungerende bydel, som opfylder ambitionerne i Den sidste Vollsmoseplan og reglerne i den nye såkaldte ghetto lovgivning.

Et samlet overblik over målene for nedrivning/ommærkning og nybyggeri i udviklingsplanen ses i nedenstående tabel.

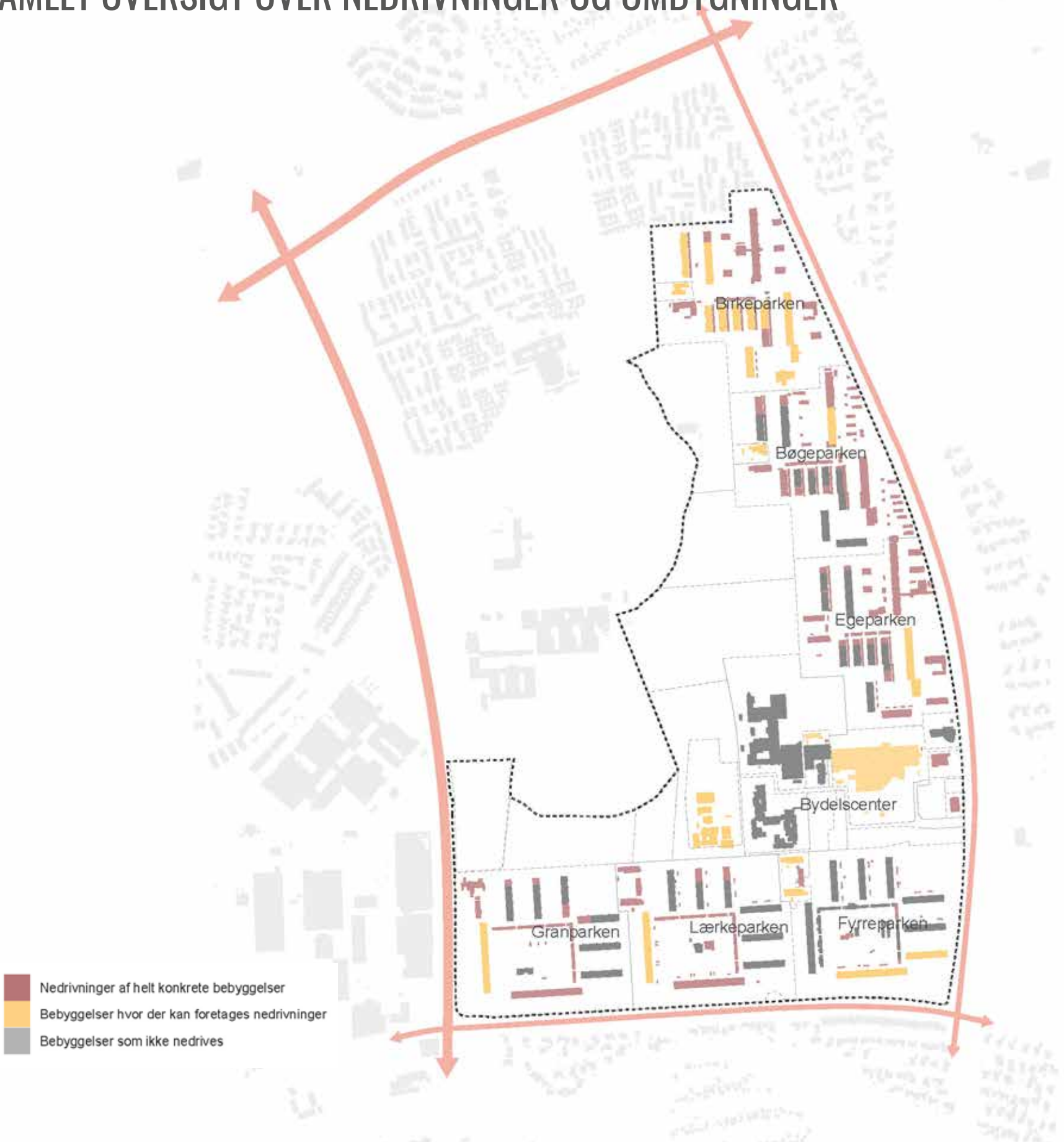
SAMLET OVERBLIK NEDRIVNINGER/ OMMÆRKNINGER OG NYBYGGERI		
Boliger i Vollsmose	År 2010	År 2030
Almene familieboliger	2.872	1.872
Øvrige boliger	203	203
Nedrevet/ommærket	0	1.000
Nybyggeri bolig	0	1.600
Nybyggeri erhverv	0	30.000
Bevaret erhverv	54.000	24.000
- Erhverv omregnet	720	720
Omregnede boligenheder i alt	3.795	5.395
Andel almene familieboliger	76 %	35 %

Vurderingen er, at omkring 24.000 m² erhvervsarealer bevares, mens 30.000 m² nedrives og erstattes af mindst samme areal nybygget. Udviklingen af erhverv vil - ligesom opførelsen af private boliger - ske i tæt samspil med investorer. Ambitionen er at opnå et markant øget erhvervsareal.

Nedrivning af erhverv sker bl.a. på FAB's og Civicas matrikler i Birkeparken og Egeparken samt på Dan Mark Ejendommes matrikler i det nuværende centerområde.

Udviklingsbestyrelsens væsentligste fokuspunkt for arbejdet med omdannelsen af Vollsmose er den fælles vision om en velfungerende bydel, som bl.a. betyder, at den lovbestemte procent andel på maksimalt 40 pct. almene familieboliger opnås.

SAMLET OVERSIGT OVER NEDRIVNINGER OG OMBYGNINGER



Udviklingsbestyrelsen er grundlæggende enig om at nedrive 1.000 eksisterende almene boliger og opføre ca. 1.600 nye, ikke-almene boliger. Som det ses af ovenstående opgørelse , danner forudsætningerne et robust grundlag, som indeholder en vis grad af fleksibilitet. For eksempel kan målet om 40 pct. almene boliger nås, hvis der kun opføres ca. 880 nye boliger. Det skal dog understreges, at de viste tal afspejler ambitionen om at skabe rammerne for den nødvendige forandring som formuleret i Den sidste Vollsmoseplan.

Bilag 1 er dispositionsplanen, som viser nedrivninger i de enkelte boligafdelinger. Dispositionsplanen vil være retningsgivende for den fysiske planlægning for bl.a. rammelokalplan og fysiske helhedsplaner. Dispositionsplanen vil blive tilpasset i den efterfølgende dialog med investorer.

Kategorier af nedrivninger

I Den sidste Vollsmoseplan er der indgået aftale om nedrivning eller ommærkning af i alt 1.000 almene familieboliger.

Kortene i udviklingsplanen viser tre kategorier af nedrivning.

- Rød kategori: Fastlægger nedrivninger af konkrete bebyggelser
- Gul (fleksibel) kategori: Angiver bebyggelser, hvor der endnu ikke er taget stilling til nedrivning
- Hvid kategori: Angiver bebyggelser, som ikke nedrives

Udviklingsplanen bliver efterfølgende konkretiseret i en normal planproces med en rammelokalplan, fysiske helhedsplaner og byggeretsgivende lokalplaner. Denne konkretisering vil ske i tæt dialog med investorer. Ændringer som følge af denne dialog vil blive indarbejdet i udviklingsplanen via den årlige dialog med ministeriet. Det er vigtigt, at der er denne fleksibilitet i udarbejdelse af de konkrete planer, da den enkelte investor kan have særlige ønsker og behov, som skal kunne tilgodeses.

I forbindelse med nedrivninger i de forskellige afdelinger udarbejder boligorganisationerne fysiske helhedsplaner, der indeholder omfattende omdannelser og renovering af de tilbageblevne boliger. Særligt forpligter boligorganisationerne sig på, at de to tilbageværende høje huse omdannes i et sådant omfang, at de bliver stærke symboler på fremtidens Vollsmose.

NEDRIVNINGER FORDELT PÅ DE ENKELTE AFDELINGER				
Boligafdelinger	Boligorganisation	Nuværende antal boliger	Blivende boliger	Nedrivninger
Granparken	Civica	504	344	160
Lærkeparken	Civica	504	368	136
Fyrreparken	FAB	504	478	26
Egeparken	Civica	445	254	191
Bøgeparken	Civica	476	189	287
Birkeparken	FAB	439	239	200
I alt		2.872	1.872	1.000





MULIGT FREMTIDSBILLEDE

NUVÆRENDE FORHOLD I VOLLMOSE



OMBYGNINGER OG NEDRIVNINGER



Røde bygninger markerer nedrivninger
Gule bygninger markerer bebyggelser, hvor der endnu ikke er taget stilling til nedrivning.
Hvide bygninger bevares.

MULIGT FREMTIDSSCENARIE 2030



LANDSKABETS KVALITETER

Der bliver åbnet op til Vollsmoses grønne kvaliteter med en åben og lav bebyggelse i kanten. På den måde bliver de grønne arealer lettilgængelige og trækkes ind i boligområderne.



MULIGE GRØNNE FORLØB OG STRØGFORBINDELSER

Et samlende nord-sydgående oplevelsesforløb skaber sammenhæng på langs og inviterer til forskellige oplevelser med vand og natur.



IDÉOPLÆG TIL UDVIKLING AF MULIGE SALGBARE RESTAREALER

Nedenfor vises eksempler på en anvendelse af restarealer mod det grønne med åbne/lav og tæt/lavt bygeri. Her er bebyggelsesprocenten på ca. 25-40 %. Bebyggelsesstrukturen understøtter de grønne kvaliteter og medvirker til at danne overgang mellem by og landskab, så de grønne elementer trækkes længere ind i boligområderne.



Tæt/lav klyngehusbebyggelse mod det grønne
Mulighed for parkering på egen matrikel



Åben/lav parcelhusbebyggelse mod det grønne
Parkering på egen matrikel

IDÉOPLÆG TIL UDVIKLING AF MULIGE SALGBARE RESTAREALER

Restarealerne kan udvikles i varierende skala og tæthed med forskellige bebyggelsestyper og ejerformer. Eksemplerne nedenfor viser mulige bebyggelsestyper på de centralt beliggende salgbare arealer, hvor der regnes med en vejledende bebyggelsesprocent på 50-60 %



Opbrudt lav karrébebyggelse med stort sammenhængende fællesareal
Parkering på fælles parkeringsarealer.



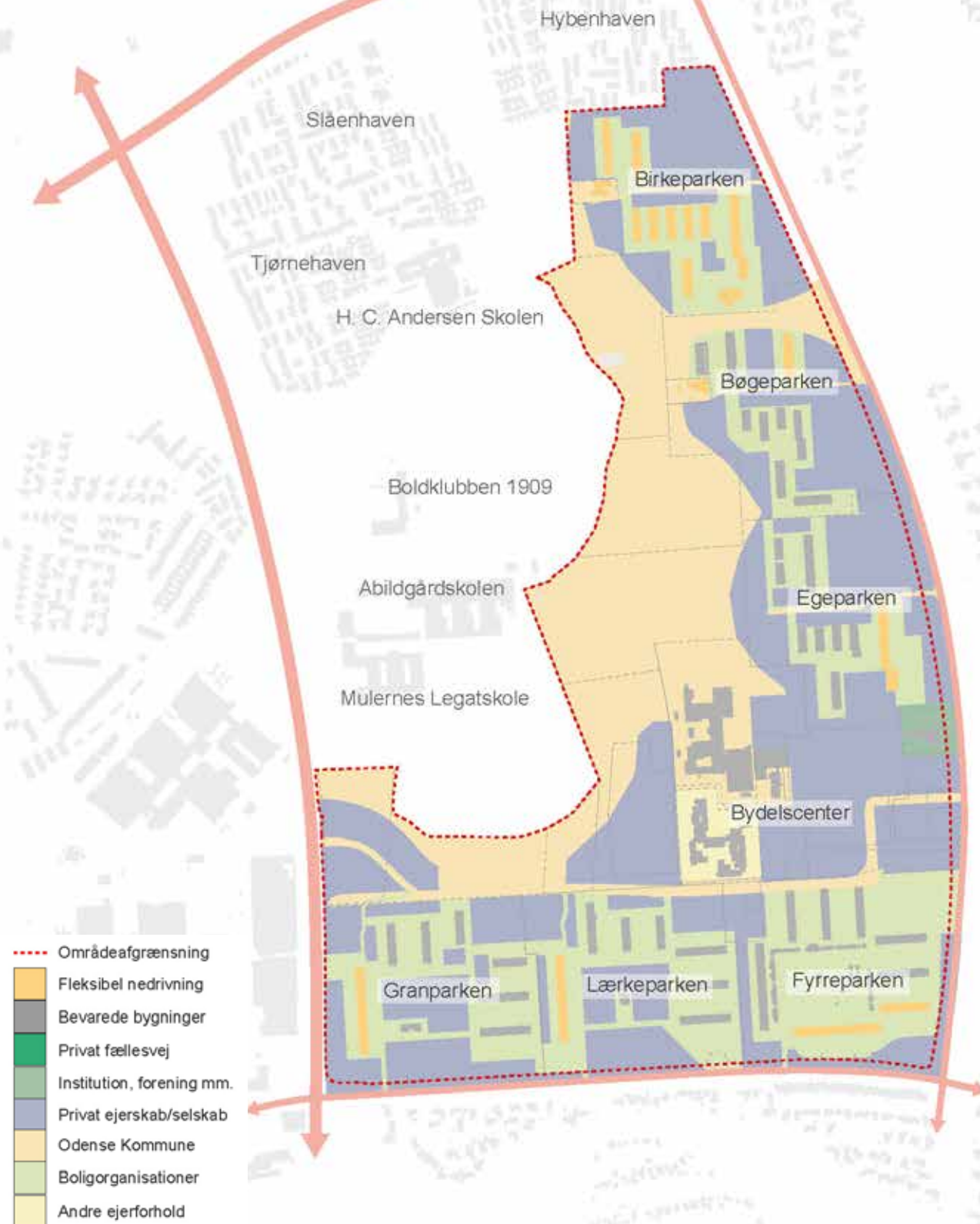
Åben lav karrébebyggelse og punkthuse med opdelt fællesareal.
Parkering på fælles parkeringsarealer.



Tæt/lav byhus-bebyggelse med flere mindre fællesarealer
Mulighed for parkering på egen matrikel

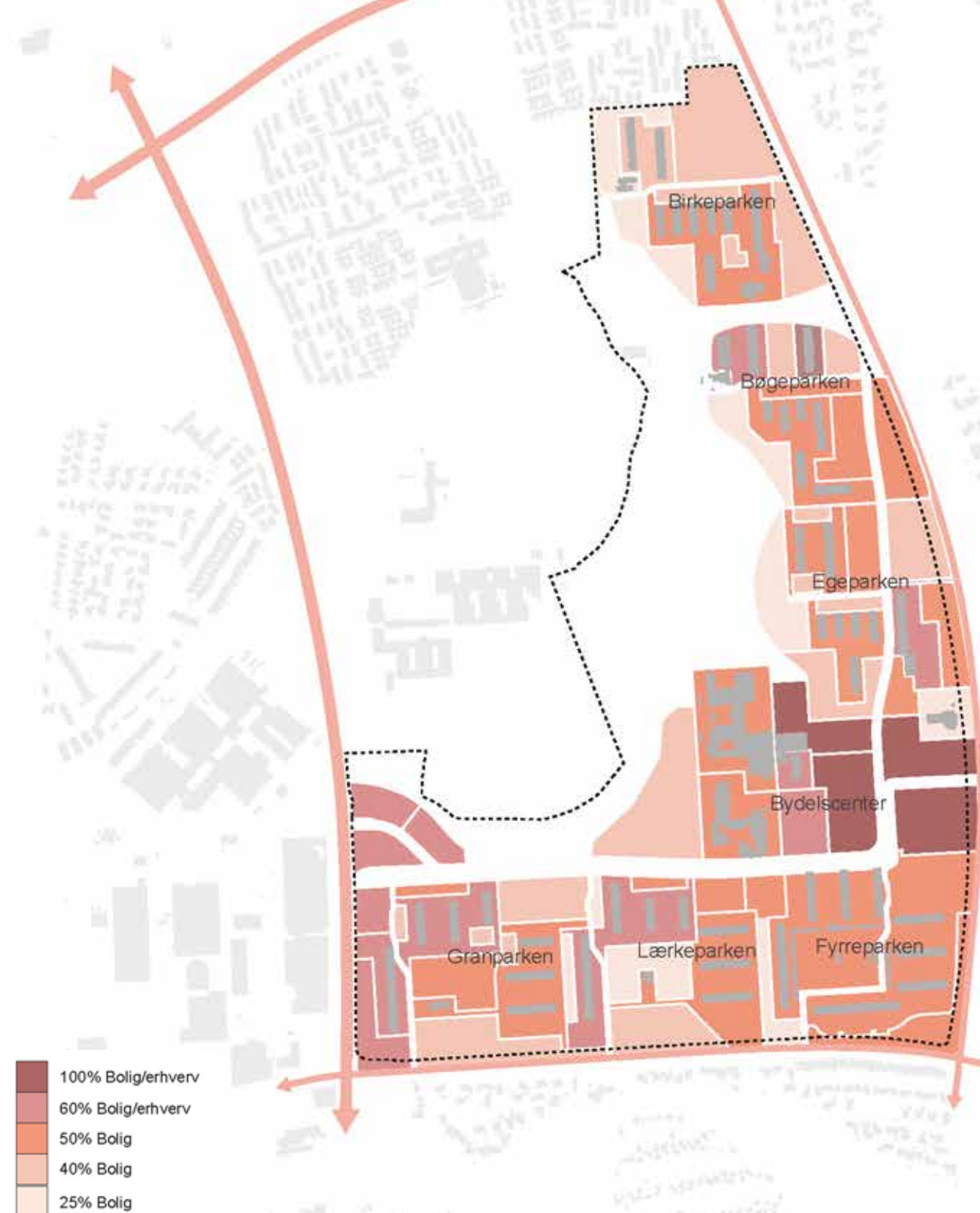
MULIGE FREMTIDIGE AREALER SAMLET OVERBLIK

Det vurderes, at der kan etableres ca. 1.600 nye private boliger på udviklingsgrunde, der bliver udbudt til salg til private.



MULIGE FREMTIDIG BEBYGGELSESGRAD SAMLET OVERBLIK

Der er fastlagt vejledende bebyggelsesprocenter på de fremtidige udviklingsarealer. Bebyggelsesprocenterne afspejler planens intentioner om differentierede boligområder og et hierarki i bydelen.



6. TIDSPLAN

6.1 Tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen

Tidsplanen på næste side samt den uddybende version i bilag 2 beskriver de overordnede tiltag i udviklingsplanen. Tidsplanen indeholder følgende tiltag:

- Etablering af forpligtende partnerskab med private investorer
- Nedrivning samt renovering af almene familieboliger
- Salg af arealer til private
- Letbanens linje 2, oplæg til principbeslutning og igangsætning af VVM undersøgelse
- Plan for børnelivet, herunder dagtilbud og skoler
- Tiltag vedrørende fritid, kultur og bibliotek
- Plan for beskæftigelsesindsatser
- Kommunale arbejdspladser
- Omdannelse og nyetablering til private arbejdspladser, service og detailhandel

Etablering af forpligtende partnerskab med private investorer

Etablering af et forpligtende partnerskab med private investorer er helt afgørende for at lykkes med forandringen af Vollsmose og udgør derfor et af de første tiltag. Planen er at indgå en forpligtende partnerskabsaftale i 2019.

Nedrivning samt renovering af almene familieboliger

Nedrivninger og evt. ommærkninger følger generelt tidsplanen for de fysiske helhedsplaner. En detaljeret tidsplan for boligorganisationernes proces fremgår af bilag 3.

Salg af arealer til private

Salg af de almene arealer er markeret med en milepæl for forventet opstart af salgsprocessen med byggemodning og forberedelse. Den effektive salgsperiode afhænger af markedet.

Udarbejdelse af rammelokalplan

Rammelokalplanen vil både sætte retningen for den videre udvikling af bydelen og give hjemmel til nedrivninger. I forlængelse heraf skal der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner. Forarbejdet sættes i gang nu, mens udviklingsplanen videreudvikles sammen med private investorer for inputs til rammelokalplanen.

Letbanens linje 2

Der udarbejdes oplæg til principbeslutning og igangsætning af VVM undersøgelse i efteråret 2019.

Kontorbygning til kommunale arbejdspladser

Forventningen er, at nedrivning af bygninger med kommunale arbejdspladser sker fra 2022. Dette er fristen for, at nye arbejdspladser er etableret. I 2019 tager Odense Kommune principiel stilling til etablering af kontorbygning til kommunale arbejdspladser.

Omdannelse og nyetablering til private arbejdspladser, service og detailhandel

Dan Mark Ejendomme A/S er i dag den største private ejer af ejendomme og arealer i Vollsmose. Arealerne udgør i fremtiden hovedparten af de arealer, der vil danne rammen for Vollsmoses nye centrum. Dan Mark Ejendomme A/S ejer blandt andet centerbebyggelsen Vollsmose Torv. En omdannelse af hele Vollsmose forudsætter en høj grad af fortætning og omdannelse af Dan Mark Ejendomme A/S' arealer i det nye bycentrum.

Omdannelsen indebærer eksempelvis både nedrivninger, renoveringer og ny- og tilbygninger i forbindelse med den eksisterende centerbebyggelse.

Foruden omdannelsen af selve centeret vil der som led i fortætningen også skulle etableres et væsentligt antal helt nye erhvervs- og boligarealer i det nye bydelscentrum, på Dan Mark Ejendomme A/S' øvrige arealer. Der er endnu ikke truffet nogen beslutning om udmøntning eller finansiering af omdannelsen i Dan Mark Ejendomme A/S' ledelse. Der vises en tentativ tidsplan for omdannelsen.

Der vil også indgå arealer til erhverv, service og dagligvarebutikker nær nogle af letbanestationerne i den videre bearbejdning af udviklingsplanen.

Der er desuden udarbejdet tidsplaner for anlæg af gader og veje i forbindelse med byomdannelses- og infrastrukturplanen.



SAMLET TIDSPLAN

	Ø 2019	Ø 2020	Ø 2021	Ø 2022	Ø 2023	Ø 2024	Ø 2025	Ø 2026	Ø 2027	Ø 2028	Ø 2029	Ø 2030
FAB & CIVICA												
Fyrreparken												
<i>Fysisk helhedsplan</i>					Ø 1. marts 2023 - omdannelse udført							
Bøgeparken												
<i>Fysisk helhedsplan</i>			Ø 1. oktober 2020 - godkendelse af helhedsplan					Ø 1. juli 2026 - omdannelse udført				
Birkeparken												
<i>Fysisk helhedsplan</i>			Ø 1. november 2020 - godkendelse af helhedsplan					Ø 1. januar 2026 - omdannelse udført				
Granparken												
<i>Fysisk helhedsplan</i>				Ø 1. oktober 2021 - godkendelse af helhedsplan				Ø 1. juli 2027 - omdannelse udført				
Lærkeparken												
<i>Fysisk helhedsplan</i>					Ø 1. oktober 2022 - godkendelse af helhedsplan				Ø 1. juli 2028 - omdannelse udført			
Egeparken												
<i>Fysisk helhedsplan</i>						Ø 1. oktober 2023 - godkendelse af helhedsplan					Ø 1. juli 2029 - omdannelse udført	
SALG AF ALMENE AREALER												
Fyrreparken												
<i>Byggemodning og forberedelse</i>						Ø 1. oktober 2023 - opstart på salg af arealer						
Bøgeparken												
<i>Byggemodning og forberedelse</i>					Ø 1. oktober 2022 - opstart på salg af arealer							
Birkeparken												
<i>Byggemodning og forberedelse</i>					Ø 1. oktober 2022 - opstart på salg af arealer							
Granparken												
<i>Byggemodning og forberedelse</i>						Ø 1. oktober 2023 - opstart på salg af arealer						
Lærkeparken												
<i>Byggemodning og forberedelse</i>							Ø 1. oktober 2024 - opstart på salg af arealer					
Egeparken												
<i>Byggemodning og forberedelse</i>								Ø 1. oktober 2025 - opstart på salg af arealer				
ODENSE KOMMUNE												
Letbanen												
<i>Oplæg vedr. letbanens etape 2 udarbejdes</i>		Ø Efteråret 2019 - oplæg vedr. letbanens etape 2 udarbejdes										
Kommunale arbejdspl.												
<i>Plan for arbejdspladser i Vollmose</i>		Ø 1. december 2019 - beslutning vedr. kontorhus										
Plan for børnelivet												
<i>Fornyelse af dag- og skoletilbuddet</i>		Ø 1. januar 2020 - beslutning vedr. plan for børnelivet										
Plan for fritid, kultur og bibliotek												
<i>Fornyelse af tilbud</i>		Ø 1. januar 2020 - beslutning vedr. 1. fase										
Plan for beskæftigelse												
<i>Fornyelse af indats</i>		Ø 1. januar 2020 - beslutning vedr. plan for beskæftigelsesindsats										
Salg af kommunale arealer												
<i>Byggemodning og salg</i>		Ø 1. juli 2020 - opstart på salg af arealer										
ODENSE KOMMUNE, CIVICA & FAB												
Infrastrukturplan												
<i>Etablering af veje og anlæg</i>		Ø 1. oktober 2019		Ø 1. decemberr 2021 - veje og anlæg udført								
Investorer												
<i>Forpligtende samarbejde</i>		Ø 1. december 2019 - Aftale om forpligtende samarbejde										
DAN MARK EJENDOMME												
Bycentrum Øst												
<i>Nedrivning og byggeri</i>			Ø 1. januar 2021 - omdannelse af bycentrum øst påbegyndes									
Bycentrum Vest												
<i>Nedrivning og byggeri</i>						Ø 1. juli 2024 - omdannelse af bycentrum vest påbegyndes						

7. ORGANISERING

7.1 Organiseringen af udviklingsplanens gennemførelse

Odense Kommune, FAB og Civica har valgt en fælles organisering på både politisk og administrativt niveau for udarbejdelsen af udviklingsplanen.

Det organisatoriske set-up for realisering af udviklingsplanen, bygger på de gode erfaringer med organiseringen for udarbejdelse af denne udviklingsplan. Organiseringen består af en række samarbejdsfora og der lægges en relevant mødekalender.

7.2 Ansvarsfordeling ml. kommune og boligorganisationer

Samarbejdsflader mellem organisatoriske enheder

I det organisatoriske set-up er der taget højde for grundig koordinering dels mellem kommunen og boligorganisationerne, og dels internt mellem de kommunale fagforvaltninger og mellem de to boligorganisationer.

Alle Odense Kommunes fem fagforvaltninger (Borgmesterforvaltningen, By- & Kultur-, Børn- & Unge-, Beskæftigelse- & Social- og Ældre- & Handicapforvaltningen) samt Sundhedssekretariatet indgår i organiseringen, da indsatsen udover det fysiske

spor også indeholder sporene "Vækst, job og integration" samt "Mønsterbrud og parallelsamfund".

Samarbejdsflader mellem organisatoriske niveauer

Organisationen er beskrevet og har vist sig velfungerende på alle organisatoriske niveauer. Der er samarbejdsfora på alle niveauer fra det politiske niveau (Realiseringsbestyrelse) over den administrative ledelse med både direktører (Den administrative styregruppe) og chefer (programledelsen) til det udførende niveau i form af projektledere (programgruppen).

Ansvarsfordeling

For at opbryde arbejdsopgaverne og tydeliggøre leverancerne bliver der anvendt anerkendte programledelsesredskaber. Hele organiseringen, herunder fastholde aftalte ansvarsfordelinger, understøttes af staben "Fremtidens Vollsmose & Boligstrategisk udvikling".

Staben sekretariatsbetjener organiseringen og mødestrukturen som beskrevet ovenfor og følger op på fremdrift mv., så der er en klar ansvarsfordeling med hensyn til de truffe beslutninger.

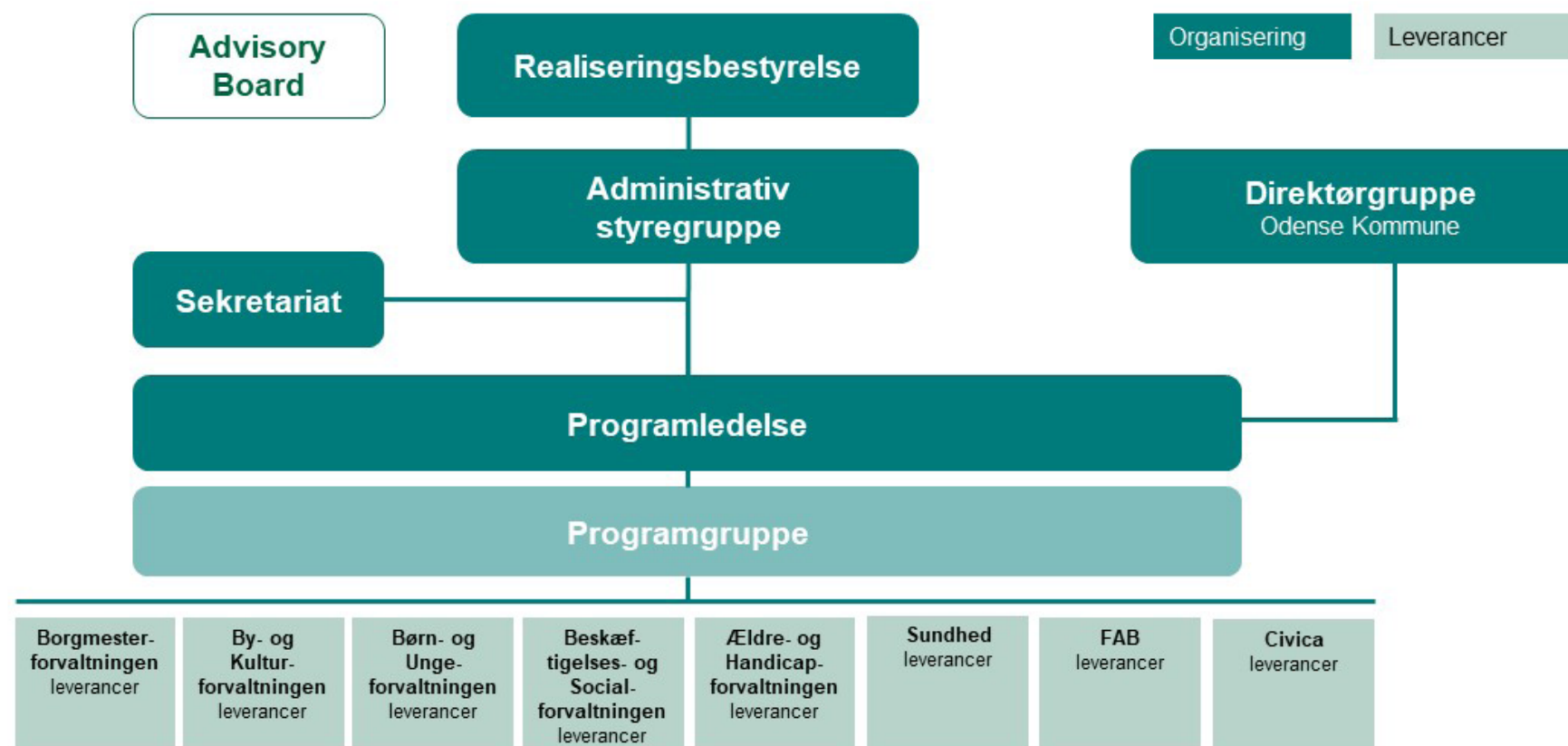
7.3 Inddragelse af det politiske niveau og brug af eksterne konsulenter

Den direkte inddragelse af det politiske niveau er sikret via Realiseringsbestyrelsen, hvor Odense Kommunes, FAB's og Civicas politiske niveau alle er repræsenteret.

Ved beslutninger, der rækker ud over Realiseringsbestyrelsens ansvarskompetence, bliver fælles beslutningsoplæg lagt op i de tre besluttende organer, henholdsvis Odense Byråd samt FAB's og Civicas respektive repræsentantskaber.

Brug af eksterne konsulenter sker efter behov. I udarbejdelse af udviklingsplanen har parterne brugt JAJA Architects. Derudover har Civica brugt ERIK arkitekter og FAB har brugt INGENI-ØR'NE til intern sparring.

Rambøll har bidraget med finansieringsskitse og Colliers International med markedsanalyse. Der vil fortsat blive anvendt eksterne konsulenter, hvor det er relevant.



OVERSIGT OVER DELTAGERE I DE FORSKELLIGE MØDEFORA	
Mødeforum	Deltagere
Realiseringsbestyrelsen (Tidligere Udviklingsbestyrelsen)	Medlemmer af Odense Kommunes Økonomiudvalg (dvs. borgmester og fire rådmænd) samt formand og næstformand for hhv. FAB og Civica. Direktører fra FAB og Civica samt Odense Kommunes direktørgruppe deltager i møderne som sekretærer for egen organisation. Møderne er understøttet af programchefen.
Advisory board	Centrale videnspersoner og interessenter i forhold til indsatsen: - Bent Madsen, adm. direktør, BL - Gunvor Christensen, chefanalytiker, VIVE - Carsten Gørtz Petersen, partner, MRICS - Bjarne Andersen, Vollsmose Samarbejdsråd, Fyrreparken - Niels Bjørn, rådgiver og ekspert i omdannelse af udsatte boligområder - Michael Willaume Andersen, direktør & Søren Dollerup, drifts- og udviklingsdirektør, Dan Mark Ejendomme A/S - Erling Bendtsen, Vollsmose Samarbejdsråd, Slåenhaven - Lars Autrup, direktør, arkitekt MAA, Arkitektforeningen - Elisa Rimpler Bergmann, formand, BUPL - Esben Danielsen, direktør, Lokale og Anlægsfonden
Administrativ styregruppe	Odense Kommunes stadsdirektør, direktør for Civica, adm. direktør for By- & Kulturforvaltningen, direktør for FAB samt adm. direktører for kommunens tre øvrige fagforvaltninger. Desuden deltager programchef og stabschef fra Odense Kommune samt relevante chefer fra FAB og Civica.
Direktørgruppe	Odense Kommunes direktørgruppe vedr. forhold som alene vedrører Odense Kommune samt forberedelse af møder i den fælles organisering.
Programledelse	Stabschefer, udpegede fagchefer fra Odense Kommune samt relevante chefer fra FAB og Civica.
Programgruppe (Arbejdsgruppe)	Projektledere fra de berørte forvaltninger og boligforeninger.
Sekretariat	Stab for Vollsmose-indsatsen med projektledere. Staben hedder "Fremtidens Vollsmose & Boligstrategisk udvikling", og den er placeret i Odense Kommunes Borgmesterforvaltning umiddelbart under stadsdirektøren. Staben ledes af programchefen.

7.4 Mulige samarbejdspartnere ift. udviklingsplanen

Partnerskaber med private investorer er helt afgørende. Der er allerede en god dialog med centrale finansielle investorer med henblik på at indgå partnerskaber. Dialogmøderne har bl.a. været afholdt på MIPIM i Frankrig i marts 2019, og der har løbende været afholdt møder i Danmark gennem vinteren og foråret 2019.

Samarbejde med lokalsamfundet

Odense Kommune, FAB og Civica har en række gode samarbejdspartnere i Vollsmose, som er vigtige i det videre arbejde med udviklingsplanen. Det er f.eks.

- Vollsmose Sekretariatet (den boligsociale helhedsplan)
- Fyns Politi
- Vollsmose Bibliotek og Kulturhus
- Dan Mark Ejendomme A/S
- Samarbejdsrådet
- Afdelingsbestyrelserne
- Vollsmose Kirke
- Camp U
- Folkeskoler
- Mulernes Legatskole
- Frivillige foreninger

Der vil blive etableret et ambassadørkorps med beboere samt repræsentanter for foreninger og institutioner. Ambassadørkorpsen kan løbende understøtte dialogen mellem alle Vollsmoses beboere og arbejdet med udviklingsplanen.

Når udviklingsplanen er godkendt, vil der ske yderligere inddragelse af beboere og frivillige foreninger samt borgere i Odense Kommune. Der er et rigt og varieret kultur og fritidsliv i Vollsmose, og kulturaktører og frivillige er vigtige samarbejdspartnere. Borgernes idéer og initiativer er afgørende for at udvikle Vollsmose.

Forældrene i skolerne og daginstitutionerne er nøgleaktører, og der skal være en tæt dialog med dem via skolebestyrelse/forældrebestyrelse mm.

Samarbejde med Realdania

For at lykkes med omdannelsen af Vollsmose er det en forudsætning, at der kan tiltrækkes private investeringer til området. Med bidrag fra Realdaniapuljen vil man kunne igangsætte udarbejdelsen af en analyse med to deltemaer, som kan hjælpe til at gøre Vollsmose mere investeringsattraktivt:

- Deltema 1: Strategisk undersøgelse og konkretisering af et antal tiltag, der kan skabe bedre forbindelser og sammenhænge mellem Vollsmose og de omkringliggende byområder, så grænserne mellem Vollsmose og det øvrige Odense bliver mere flydende.
- Deltema 2: Strategisk undersøgelse og konkretisering af et antal værdiskabende tiltag, der kan igangsættes som supplement til udviklingsplanens tiltag, for at gøre

Vollsmose mere investeringsparat. Tiltag som bør ses i sammenhæng med Odense Kommunes målrettede indsats for at styrke arbejdet med FN's verdensmål – herunder styrkelse af en bæredygtig miljømæssig og social identitet.

Analysens resultater vil give en ekstra dimension til udviklingsplanen og dennes arbejde. Desuden vil analyseresultaterne forventeligt bidrage positivt til realiseringen af planen. Puljemidlerne fra Realdania vil muliggøre et arbejde, som vil være et supplement til initiativerne i udviklingsplanen.

7.5 Inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere m.m.

Som almene boligorganisationer er beboerdemokratiet fundamentet i både FAB og Civica. Det betyder, at beboerne har afgørende indflydelse på deres egen boligafdeling og boligorganisationen som helhed.

Hver boligafdeling har som udgangspunkt en afdelingsbestyrelse, der fungerer som bindeled mellem beboerne og boligorganisationen. Det er afdelingsbestyrelsen, som afholder afdelingsmøder, hvor beboerne i fællesskab og gennem afstemning kan træffe afgørelser om vedligeholdelse, renoveringer og moderniseringer i afdelingen.

I perioden op til beslutningsprocessen i forhold til udviklingsplanen bliver der afholdt fællesmøder med de berørte beboere og afdelingsbestyrelser. Der er udarbejdet en kommunikationsplan, som bl.a. indeholder orientering om udviklingsplanen samt håndtering af spørgsmål og kommentarer.

Beboerne får indflydelse på renoveringerne og omdannelserne af de almene matrikler, som står tilbage efter nedrivningerne. Renoveringerne og omdannelserne sker i kraft af fysiske helhedsplaner, hvor inddragelsen af beboerne vil blive udført som vanligt. Det betyder, at beboerne inddrages i processen med udarbejdelsen af fysiske helhedsplaner samt afstemning om helhedsplanerne.

Andelen af almene familieboliger, som skal nedrives, er fastlagt i udviklingsplanen. Det er Civicas og FAB's repræsentantskaber, som har beslutningskompetencen i forhold til udviklingsplanen.



8. MILEPÆLE, DOKUMENTATION OG AFRAPPORTERING

8.1 Milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen

I afsnit 5.1 og 6.1 i udviklingsplanen er følgende tiltag beskrevet:

- Etablering af forpligtende partnerskab med private investorer
- Nedrivning samt renovering og omdannelse af almene familieboliger
- Salg af arealer til private
- Oplæg vedrørende letbanens linje 2
- Plan for børnelivet, herunder dagtilbud og skoler
- Tiltag vedrørende fritid, kultur og biblioteker
- Plan for beskæftigelsesindsatser
- Kommunale arbejdspladser
- Omdannelse og nyetablering til private arbejdspladser, service og detailhandel

Der skal som det første indgås et forpligtende partnerskab med private investorer for den videre udvikling af Vollsmose.

Milepæle samt opstart og afslutning af de enkelte tiltag bliver gennemgået nedenfor. Milepæle for monitoreringsværktøjet vil også blive præsenteret. Se bilag 2 og 3 for detaljerede tidsplaner.

Nedrivning af almene familieboliger

Der nedrives ca. 1.000 almene familieboliger i Vollsmose. De boliger, der ikke bliver revet ned, vil blive renoveret i samme periode.

Hovedparten af de boliger, der står til nedrivning, er præcist udpeget. Afklaring af nedrivning af boliger kan påvirkes af dialogen med investorer og beboere, som kan have konkrete ønsker til udvikling af området. Disse hensyn vil blive indarbejdet i de fysiske helhedsplaner, og planerne kan således blive justeret på den baggrund.

Forventningen er, at nedrivningerne påbegyndes i slutningen af 2021. Samtlige nedrivninger vil være gennemført ved udgangen af 2029. Se tabellen nedenfor for et detaljeret overblik over milepælene.

I perioden frem til 2030 nedbringes andelen af almene familieboliger, så andelen kommer under de lovpligtige 40 pct.

DETALJERET OVERBLIK OVER MILEPÆLE									
Boligafdeling	Nedrivninger	Godkendelse af fysisk helhedsplan	Erstatningsboliger		Genhusninger		Nedrivninger		Omdannelse udført
	Antal		Start	Slut	Start	Slut	Start	Slut	
Fyrreparken	26	Q4 2017	Q2 2021	Q1 2023	Q1 2020	Q1 2023	Q1 2020*	Q1 2023	Q1 2023
Birkeparken	200	Q4 2020	Q2 2022	Q2 2024	Q3 2021	Q4 2025	Q3 2022	Q2 2025	Q4 2025
Bøgeparken	287	Q1 2021	Q2 2019	Q4 2024	Q3 2019	Q2 2026	Q4 2021	Q2 2026	Q2 2026
Granparken	160	Q1 2022	Q2 2020	Q1 2026	Q1 2021	Q2 2027	Q1 2024	Q2 2027	Q2 2027
Lærkeparken	136	Q1 2022	Q2 2021	Q1 2027	Q1 2022	Q2 2028	Q1 2025	Q2 2028	Q2 2028
Egeparken	191	Q1 2024	Q2 2022	Q1 2028	Q1 2023	Q2 2029	Q1 2026	Q2 2029	Q2 2029

Q: Kvartal

* I Fyrreparken er det tale om omdannelse/nedlæggelse af 26 lejligheder i forbindelse med den fysiske helhedsplan.

Andelen af almene familieboliger nedbringes bl.a. ved nedrivning af almene familieboliger, etablering af nybyggede boliger og etableringen af erhverv. Dette fremgår af figuren på næste side, hvor antal nybyggede boliger er estimeret i forhold til starttidspunkt for opstart af salg.

Salg af arealer til private

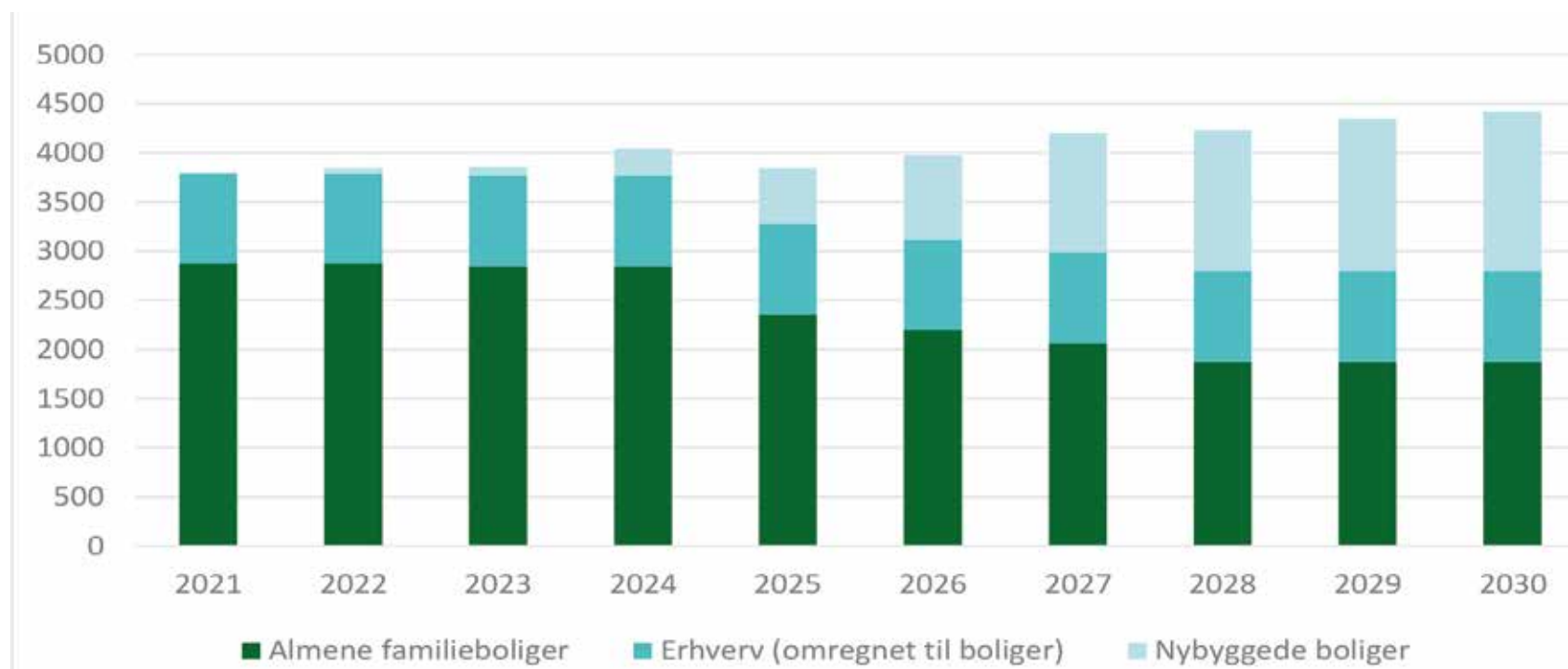
Det vurderes, at der kan etableres ca. 1.600 nye private boliger på udviklingsarealer, der udbydes til salg til private.

Oversigten nedenfor viser opstart på salg af arealer. Afslutningstidspunkter fremgår ikke. Prognoser for forventet salg over tid er usikre, da salg af arealer afhænger af en lang række forhold. Det har f.eks. betydning, hvordan udviklingsplanen bidrager til at øge områdets attraktivitet. Ydre forhold som f.eks. økonomiske konjunkturer har også stor indflydelse på salg af arealer. Det er derfor yderst usikkert at estimere salgstidspunkt for arealer.

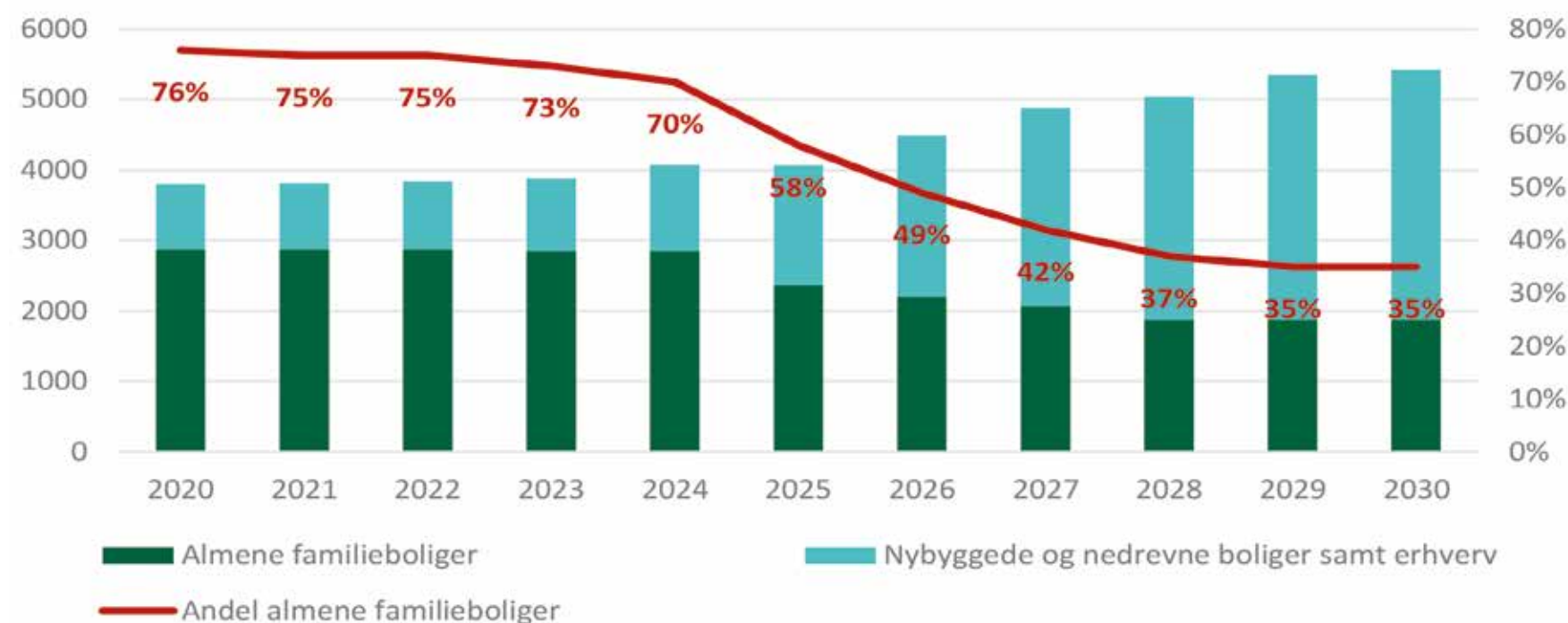
OPSTART PÅ SALG AF AREALER	
Almene arealer	
Birkeparken	1. oktober 2022
Bøgeparken	1. oktober 2022
Fyrreparken	1. oktober 2023
Granparken	1. oktober 2023
Lærkeparken	1. oktober 2024
Egeparken	1. oktober 2025
Kommunale og private arealer	
Ejbygade	1. juli 2020
Bygaden	1. oktober 2022
Bycentrum	1. oktober 2023

I den efterfølgende figur er nybyggede boliger anslået ligeligt fordelt på fire år fra første år efter opstarte af salg.

UDVIKLING I ALMENE FAMILIEBOLIGER, ERHVERV OG NYBYGGEDE BOLIGER



UDVIKLING I ALMENE FAMILIEBOLIGER SAMT NYBYGGEDE OG NEDREVNE BOLIGER SAMT ERHVERV



Note i forhold til begge figurer:

- Andelen af almene familieboliger er angivet ift. hvornår nedrivning er tilendebragt
- Nybyggede boliger er angivet fordelt fra 1 år efter opstart af salg og 4 år frem
- Erhverv (eksisterende og nyt) omregnes med 75 m² svarende til 1 bolig – i alt 720 boliger. Hertil lægges 203 øvrige, eksisterende boliger.
- I nederste figur er nedrevne boliger medregnet, da de indgår i ministeriets beregningsmodel.

Drivende kommunale tiltag

De kommunale tiltag er markeret i milepælsplanen. Der udarbejdes oplæg til principbeslutning og igangsætning af VVM-undersøgelse i efteråret 2019, og inden udgangen af 2019 tages stilling til plan for kommunale arbejdspladser. Inden udgangen af 2019 beslutter Byrådet desuden planer for børnelivet, tiltag for fritid, kultur og bibliotek samt beskæftigelse. Tiltagene er vigtige omdrejningspunkter i investordialogen og skal bidrage til, at der i slutningen af 2019 kan indgås forpligtende aftaler mellem alle parter og investorer.

Monitoreringssystem

Odense Kommune, Civica og FAB har gensidigt forpligtet sig til at bidrage til en løbende monitorering af byens udsatte boligområder, så parterne til stadighed har overblik over byens boligområder med henblik på at sikre velfungerende og blandede by- og boligområder. Parterne udvikler sammen et monitoreringssystem, hvor samtlige almene afdelinger indgår, og hvor der måles på de fem ghettokriterier samt andre relevante kriterier, f.eks. socioøkonomiske indikatorer i forbindelse med erstatningsboliger. Dette monitoringsværktøj udarbejdes i løbet af 2019.

8.2 Opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag

De centrale milepæle for udviklingsplanen herunder tidspunkter for godkendelse af helhedsplaner fremgår af figuren på de næste sider.

8.3 Dokumentation af de enkelte tiltag

Kvartalsvis status på gennemførelsen af udviklingsplanens tiltag og opnåelse af milepæle jf. afsnit 8.1 præsenteres for Realiseringsbestyrelsen (se 7. Organisering).

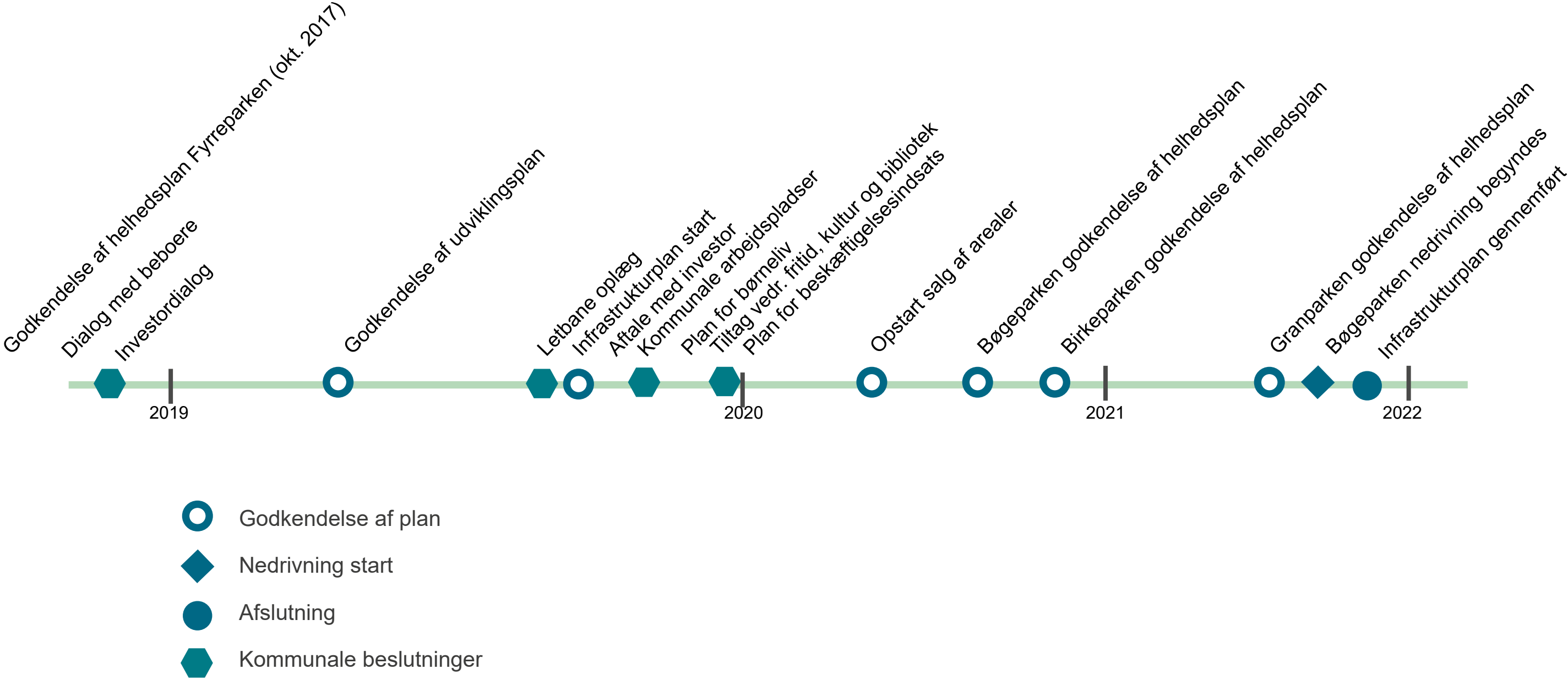
Der vil årligt blive udarbejdet et notat, som dokumenterer status på fremdrift på de enkelte tiltag, herunder evt. ændrede prioriteringer, forsinkelser eller andet. Notatet vil blive benyttet til den årlige rapportering til Trafik-, Bygnings- og Boligministeriet.

8.4 Opfølgning på fremdrift i udviklingsplanen

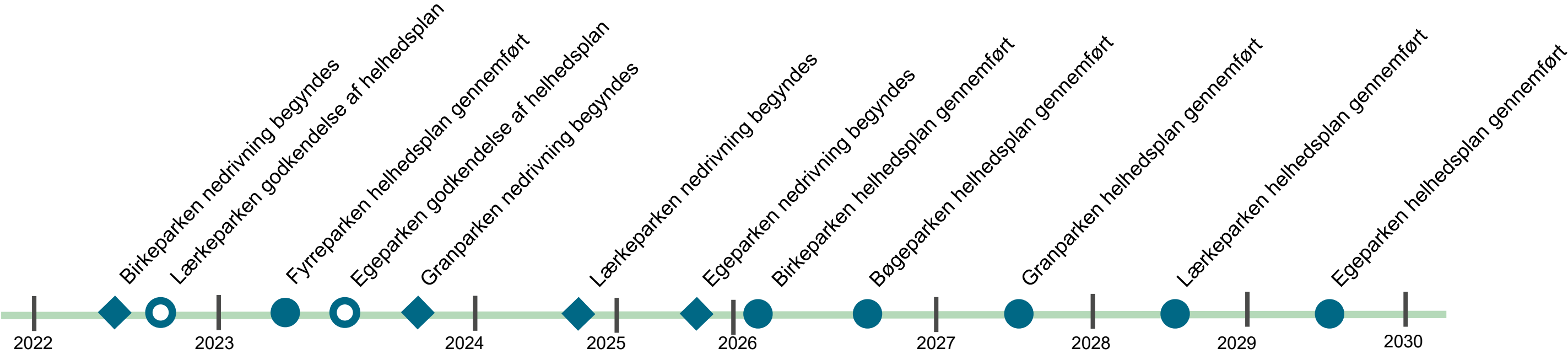
Som beskrevet i "Bekendtgørelse om fysisk forandring af hårde ghettoområder" fører Odense Byråd tilsyn med gennemførelse af udviklingsplanen. Dette sker via hyppige møder i Realiseringsbestyrelsen, som kvartalsvis får status på gennemførelsen af udviklingsplanen.

Hvis der er væsentlige ændringer i forhold til den aftalte udviklingsplan, eksempelvis manglende opfyldelse af planen eller behov for justeringer af planen, drøftes spørgsmålet i Realiseringsbestyrelsen, inden spørgsmålet rejses til dialog med Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

MILEPÆLSPLAN 2019 - 2022



MILEPÆLSPLAN 2022 - 2030



9. REDEGØRELSE FOR GENHUSNING

9.1 Genhusningsopgaven

I regeringens strategi "Ét Danmark uden parallelsamfund - Ingen ghettoer i 2030" er der krav om, at der bliver udarbejdet en udviklingsplan for Vollsmose. I den forbindelse samarbejder Odense Kommune, Civica og FAB om at løse opgaven med at genhuse beboerne fra området.

Der er tre aftaler, der tilsammen danner baggrund for udviklingen af Fremtidens Vollsmose og dermed også for genhusningen:

- Den sidste Vollsmoseplan, der er den politiske aftale om udviklingen af Vollsmose, som Odense Byråd indgik i september 2018.
- Budgetaftale 2019, som Odense Byråd ligeledes indgik i september 2018.
- Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri, der er tiltrådt i Udviklingsbestyrelsen for Vollsmose og til beslutning blandt parterne i forbindelse med beslutning om udviklingsplanen maj 2019.

I Aftale om genhusning og erstatningsbyggeri er der fastlagt følgende principper, som genhusningsopgaven varetages ud fra:

- Beboere/husstande skal tilbydes passende genhusning efter gældende lovgivning
- Genhusningen skal sigte efter at skabe et socialt mix i de almene boligafdelinger – såvel i nye afdelinger med erstatningsbyggeri som i allerede etablerede afdelinger. Beboere/ husstande, som enkeltvis opfylder regeringens ghettokriterier, skal tilbydes passende genhusning spredt i forskellige blandede bydele, så der ikke opstår nye koncentrationer af beboere/husstande med socioøkonomiske udfordringer
- Genhusningen skal sikre, at alle har et sted at bo uanset alder, økonomi og sociale vilkår
- Genhusningen skal ske ud fra en helhedstænkning, herunder med blik for kommunens servicestruktur, så beboerne tilbydes bolig der, hvor eksempelvis familiens behov kan være i overensstemmelse med det lokale udbud af daginstitutioner, skoler, fritidstilbud og jobmuligheder
- Vollsmose som hård ghetto samt øvrige ghettoområder og de udsatte boligområder kan ikke indgå til brug for genhusning, ligesom boligområder tæt på kriterierne for udsatte boligom-

råder skal vurderes kritisk i forhold til anvendelsen til genhusning

- Boligorganisationerne påbegynder genhusningsopgaven straks efter enighed mellem parterne om en udviklingsplan som grundlag for fysiske helhedsplaner og dertil hørende genhusningsplaner, og når støtte til tomgangsleje fra Landsbyggefonden er opnået
- Boligorganisationerne varetager genhusningsopgaven. Dette sker som udgangspunkt ved, at der skabes flyttekæder, hvor beboere i eksisterende boligafdelinger udenfor Vollsmose flytter til nybyggede boliger i erstatningsbyggeri andre steder i Odense kommune, så der bliver frigivet boliger til brug for genhusning af beboere fra Vollsmose.

I det følgende redegøres for, hvordan Civica og FAB vil håndtere den genhusningsopgave, som udviklingsplanen medfører i de seks boligafdelinger Granparken, Lærkeparken, Egeparken, Bøgeparken (Civica) samt Fyrreparken og Birkeparken (FAB). Der redegøres i forhold til:

- Genhusningsstrategi
- Genhusningsbehov
- Genhusningsmuligheder
- Forudsætninger

Genhusningsstrategi

Som følge af udviklingsplanen skal Vollsmoses beboere genhuses. Den overordnede strategi er at Odense er - og fortsat skal være - en by med plads til alle. Parterne i udviklingsplanen, Odense Kommune, Civica og FAB, vil i fællesskab arbejde for at genhusningsopgaven håndteres, så både Vollsmose og byens øvrige by- og boligområder forbliver velfungerende.

Odense Kommune, Civica og FAB har gensidigt forpligtet sig til at bidrage til en løbende monitorering af byens udsatte boligområder, så parterne til stadighed har overblik over byens boligområder med henblik på at sikre velfungerende og blandede by- og boligområder. I samarbejde udvikles et monitoreringsværktøj, hvor samtlige almene afdelinger indgår, og hvor der måles på de fem ghettokriterier.

På baggrund af monitoreringen vil der ske strategisk genhusning. Udflytningerne fra Vollsmose vil derfor ikke resultere i negativ ændring i de øvrige almene boligafdelingers status på

listen over udsatte boligområder og ghettoer. Det samlede byperspektiv vil konstant være i fokus.

I genhusningen af hver enkelt husstand vil der blive taget hånd om den enkelte beboers/families behov, både for at sikre tryghed omkring processen og for at opfylde alle gældende regler og retningslinjer på området. Herunder vil udgiften til selve flytningen blive afholdt af boligorganisationen. Beboerne vil allerede nu kunne kontakte boligorganisationerne og høre mere om genhusningsprocessen.

Genhusningsbehov

De seks almene boligafdelinger, der indgår i udviklingsplanen, har tilsammen 2.872 familieboliger. Af de 2.872 boliger er der som et led i udviklingsplanen planlagt nedrivning af 1.000 familieboliger.

Odense Kommune, Civica og FAB har indgået aftale om, at hver enkelt boligorganisation foretager intern genhusning af egne beboere. I nedenstående tabel er behovet for genhusninger fordelt på de to boligorganisationer.

GENHUSNINGSBEHOV			
	Civica	FAB	I alt
Nedrivning	774	226	1.000

Civica foretager, i henhold til tidsplanen (bilag 3), nedrivning af 774 boliger i perioden 2021 – 2029. Det medfører, at beboerne flytter ind deres permanente genhusningsbolig i årene 2021 – 2028. Derfor kan det gennemsnitlige genhusningsbehov opgøres til 97 boliger pr. år i perioden 2021-2028.

FAB foretager, i henhold til tidsplanen (bilag 3), nedrivning af 200 boliger i årene 2023-2025. Det medfører, at beboerne flytter ind deres permanente genhusningsbolig i årene 2023 – 2025. Derfor kan det gennemsnitlige genhusningsbehov opgøres til 67 boliger pr. år. i perioden 2023 - 2025. Herudover er der et mindre genhusningsbehov på 26 boliger, som skal imødekommes i årene 2020-2022 (Fyrreparken).

De bygninger, som ikke bliver revet ned, skal gennemgå omfattende renoveringer og ombygninger, så det samlede område fremstår attraktivt og tidssvarende. Disse ombygninger vil blive

vedtaget af beboerne gennem de vanlige beboerdemokratiske processer inden for rammerne af denne udviklingsplan.

På grund af omdannelserne er der et forudset behov for midlertidig genhusning. Den skal ske sideløbende med den permanente genhusning af de beboere, hvis boliger rives ned. For at imødekomme behovet for midlertidige genhusninger vil boligorganisationerne anvende den naturlige grad af fra- og tilflytning, omsætningshastigheden, i de seks afdelinger. Omsætningshastigheden varierer mellem de seks afdelinger og fra år til år, men ligger typisk mellem 7 pct. og 17 pct. - svarende til 35 - 81 boliger om året.

Begge boligorganisationer ændrer udlejningsstrategi for afdelingerne i Vollsmose, så nye tilflytninger fremadrettet bliver udlejet med tidsbegrænsede lejekontrakter. Det giver mulighed for, at lejemaal kan bliver tilgængelige til midlertidig genhusning, når helhedsplanerne kræver det.

På den måde kan langt størstedelen af de midlertidige genhusninger ske i egen afdeling. Det vil minimere generne for beboerne, der fortsat vil have nærhed til skole, netværk, fritidsaktiviteter mv. Samtidig giver den nye udlejningsstrategi den fordel, at fraflytningerne sker til tiden, så den planlagte ombygning og nedrivning kan foretages i henhold til udviklingsplanen.

Det forudsætter derfor, at de naturligt fraflyttede boliger indgår i puljen af boliger til midlertidige genhusninger.

Genhusningsmuligheder

De to boligorganisationer råder pr. marts 2019 tilsammen over 15.056 almene familieboliger i Odense Kommune (Civica: 8.975 og FAB: 6.081). I vurderingen af, hvilke boliger der kan indgå som permanente genhusningsmuligheder indgår følgende:

- Boliger udenfor Odense Kommune er ikke medregnet, da der som udgangspunkt ikke kan ske genhusning udenfor kommunegrænsen
- Boliger i Vollsmose er ikke medregnet, da disse afdelinger formindskes og ombygges i perioden og derfor kun i meget begrænset omfang kan anvendes til genhusning
- Ældreboliger, ældre-bofællesskaber, støtteboliger samt ungdomsboliger medregnes ikke, da de som udgangspunkt ikke kan anvendes til genhusning af familieboliger

- Nogle af de nuværende beboere i Vollsmose er ressourcestærke og har en profil, der bidrager positivt i forhold til ghettokriterierne, og kan derfor genhuses i boligområder, der er udsatte eller i risiko for at blive udsatte. Tæt monitorering af alle boligområder i Odense Kommune samt indsigt i den enkelte beboers profil gør det muligt at foretage en strategisk genhusning, som sikrer, at modtagerområdet bliver styrket

På baggrund af ovenstående fire punkter er den samlede boligmasse, der anvendes til genhusning 12.184 (Civica: 7.046 og FAB: 5.138)

Etablering af flyttekæder

Antallet af boliger uden for Vollsmose, som Civica og FAB kan genhuse til, afhænger af hvilke muligheder boligorganisationerne har for at få frigivet eksisterende boliger, og hvilke muligheder der er for at etablere nye boliger.

Den beboergruppe, der flyttes fra Vollsmose, er i begrænset omfang målgruppe for nyopførte boliger – primært begrundet i, at huslejeniveauet vil være markant højere for sammenlignelige boliger.

Forventningen er, at der skabes en række flyttekæder, hvor beboere i mere ressourcestærke boligafdelinger flytter til nybyggede boliger, og dermed frigør boliger (ved at øge omsætningshastigheden) til udflyttere fra Vollsmose. For at bidrage til at disse flyttekæder bliver skabt, vil nyopførte boliger blive udlejet med fortrinsret til interne ansøgere, der er bosat i Odense Kommune.

Samtidig er det et opmærksomhedspunkt, at der er flere store familieboliger i Vollsmose end i de øvrige boligafdelinger i Odense.

Der bliver reserveret en andel af afdelingens ledige boliger til almindelig ventelisteudlejning for at sikre, at de velfungerende boligområder, der skal anvendes til permanent genhusning, ikke bliver belastet uhensigtsmæssigt (jf. ghettokriterierne). Dermed kan man sikre en mere naturlig integrering af genhusede Vollsmose-beboere i byens øvrige boligområder. Nedenstående tabel viser, at antallet af boliger, som bliver frigivet til genhusning i den eksisterende boligmasse, ikke er tilstrækkelig til at imødekomme det genhusningsbehov, som udviklingsplanen skaber. Det vil bryde princippet om at opretholde et socialt mix i alle almene boligafdelinger, fordi en større andel boliger skal reserveres til genhusning.

Derfor er opførslen af 1.000 erstatningsboliger afgørende for at genhusningsopgaven kan varetages i henhold til de fastlagte principper. Ved at udleje de nyopførte boliger med fortrin til interne ansøgere bosat i Odense Kommune vil omsætningshastigheden i den eksisterende boligmasse stige.

Civica vil fra 2019 til 2028 opføre 774 erstatningsboliger. Gennemsnitligt vil 110 boliger være indflytningsklar årligt i perioden 2022 – 2028. Det medfører, at omsætningshastigheden i den eksisterende boligmasse forøges til 9,7 pct. Hermed stiger genhusningspotentialet pr. år i den eksisterende boligmasse til 103 almene familieboliger.

FAB vil fra 2021 til 2024 opføre 226 erstatningsboliger. Gennemsnitligt vil 75 boliger være indflytningsklar årligt i perioden 2022 – 2024. Det medfører, at omsætningshastigheden i den eksisterende boligmasse forøges til 10 pct. Hermed stiger genhusningspotentialet pr. år i den eksisterende boligmasse til 67 almene familieboliger.

ÅRLIGT GENHUSNINGSPOTENTIALE HOS CIVICA OG FAB					
Boligorganisation	Samlet eksisterende boligmasse til genhusning	Gennemsnitlig omsætningshastighed for egnede familieboliger	Reserveret til venteliste	Reserveret til genhusning	Genhusningspotentiale pr. år i eksisterende boligmasse
Civica	7.046	8,1 %	85 %	15 %	86
FAB	5.138	7,7 %	87 %	13 %	52

ÅRLIGT GENHUSNINGSBEHOV OG GENHUSNINGSPOTENTIALE HOS CIVICA OG FAB			
Boligorganisation	Gennemsnitligt genhusningsbehov pr. år	Gennemsnitligt genhusningspotentiale pr. år i eksisterende egnet boligmasse	Gennemsnitligt genhusningspotentiale pr. år inkl. erstatningsbyggeri
Civica	97 2021 - 2028	86 2021	103 2022 - 2028
FAB	67 2023 - 2025	52 2021	67 2022 - 2025

Tabellen ovenfor viser sammenhængen mellem det årlige genhusningsbehov og det årlige genhusningspotentiale for de to boligorganisationer.

Forudsætninger

Ovenstående genhusningsstrategi skal bidrage til at sikre, at Odense er og forbliver en by, hvor der er plads til alle i gode og attraktive boligområder. Strategien baserer sig på de centrale forudsætninger i samarbejde mellem boligorganisationerne og kommunen:

- 1:1 erstatningsboliger for de boliger, som nedrives i Vollsmose
- Strategisk udlejning
- En hurtig sagsbehandling i Beskæftigelses- og Socialforvaltningen
- Social indsats
- Passende servicestruktur og en positiv velkomst til børn i daginstitutioner og på skoler

1:1 erstatningsboliger for de boliger, som nedrives i Vollsmose

Aftalen, om at Civica og FAB foretager intern genhusning af egne beboere, er indgået under forudsætning af, at Odense Kommune giver både Civica og FAB mulighed for at opføre én erstatningsbolig for hver bolig, som nedrives i Vollsmose. Erstatningsboligerne spiller en væsentlig rolle i Civicas og FAB's mulighed for at genhuse alle beboere. Erstatningsboligerne og de attraktive nye boformer, som boligorganisationerne vil tilbyde, er igangsættende for de flyttekæder, der muliggør, at beboerne fra Vollsmose kan genhuses i boligafdelinger, der har et passende huslejeniveau.

Strategisk udlejning

Strategisk udlejning kan bruges til at give fortrin til nogle og evt. afvise andre. Strategisk udlejning er således et af redskaberne i forhold til at sikre en blandet beboersammensætning i de udsatte boligområder. Boligorganisationerne arbejder med dette i tæt samarbejde med Odense Kommune for at sikre en blandet beboersammensætning.

En hurtig sagsbehandling i Beskæftigelses- og Socialforvaltningen

Op mod 25 pct. af beboerne i Vollsmose har gældskrav i boligens indskud. For at genhuse disse beboere skal Beskæftigelses- og Socialforvaltningen godkende flytningen og tildele de nødvendige lån.

I forhold til tilskudsbehandling er sagsbehandlingstiden seks uger. I relation til genhusning handler Odense Kommune altid på den akutte situation, der betyder, at sagerne bliver behandlet fra dag til dag. Ved et meget stort antal samtidige ansøgninger vil genhusningssagerne blive prioriteret.

Social indsats

De voksne husstandsmedlemmer, der modtager en social indsats mens de bor i Vollsmose, vil have behov for, at den beskæftigelses-, sundheds- og/eller uddannelsesorienterede indsats opretholdes. For at sikre dette vil der være et tæt samarbejde mellem Odense Kommune, Civica og FAB.

I Den sidste Vollsmoseplan er det beskrevet, at alle genhusninger skal ske i et integrations- og beskæftigelsesperspektiv.

Passende servicestruktur og en positiv velkomst til børn i daginstitutioner og på skoler.

Det er afgørende, at Odense Kommune i årene frem mod 2030 sikrer, at servicestrukturerne fortsat kan modtage de børn, som genhuses i hele Odense.



Det er af stor betydning, at alle institutioner og skoler hjælper med at modtage børn og familier positivt, så familien kan føle sig godt tilpas i deres nye område. Dette indgår som en fokuseret indsats i Den sidste Vollsmoseplan, særligt under sporet ”Mønsterbrud og parallelsamfund”.

10. FINANSIERINGSSKITSE

10.1 Beskrivelse af hvordan tiltagene forventes finansieret

Gennemførelsen af udviklingsplanen kræver gennemførelse og finansiering af en række tiltag, som vil gøre bydelen attraktiv for investorer og nye målgrupper. Alle byrådets partier, som står bag Den sidste Vollsmoseplan, er enige om, at udviklingen af Vollsmose til en velfungerende bydel er en omfattende opgave, der rækker mange år ud i fremtiden, og at der skal tilvejebringes en langsigtet finansiering til udviklingen af Vollsmose. En opsparringstrappe til letbanens linje 2 har været i gang siden 2016, og anlæg af kommunale veje for 80 mio. kr. i henhold til den samlede infrastrukturplan er i anlægsfasen. Allerede i Budget 2019 har byrådet afsat yderligere midler for at understøtte den grundlæggende forandring af bydelen.

Civica og FAB med støtte fra Landsbyggefonden finansierer nye veje, forbindelser, promenade og oplevelsessti mv. i den samlede infrastrukturplan for 220 mio. kr. (inkl. moms). Landsbyggefonden kan ansøges om midler til de almene afdelingers nye infrastruktur - anslået til ca. 161 mio. kr.

Alle seks afdelinger står foran renovering, hvor renoveringen af Fyrreparken allerede har en finansieringsplan på ca. 500 mio. kr. via en fysisk helhedsplan. Der vil blive udarbejdet fysiske helhedsplaner for de øvrige fem afdelinger med fokus på samspil med det fremtidige byområde som beskrevet i udviklingsplanen: Attraktive boligtyper, bearbejdede adgangsforhold og kantzoner, facadeudtryk, tilgængelighed, tilhørsforhold til friarealer, fælles funktioner mv.

Herunder beskrives de forventede udgifter og indtægter.

Civica og FAB

Ifølge opgørelsen over boligantal fra dispositionsplanen er der i dag 2.872 almene familieboliger i Vollsmose fordelt på 1.929 boliger i Civicas fire afdelinger og 943 boliger i FAB's to afdelinger. Ifølge dispositionsplanen skal disse nedbringes med i alt 1.000 boliger.

Der forudsættes nedrevet 774 boliger af Civica og 226 af FAB. Hverken Civica eller FAB forventer pt. at ommærke boliger.

De foreløbige tal viser, at Civica forventer samlede anlægsudgifter for alle fire afdelinger på ca. 2.096 mio. kr. inkl. moms. FAB forventer samlede anlægsudgifter i de to afdelinger på 907 mio.

kr. Hertil kommer udgifter til gældsafvikling i de afdelinger, hvor der nedrives boliger, og boligorganisationernes udgifter til genhusning og lejetab. Disse udgifter indgår ikke i dette afsnit.

Boligorganisationerne oplyser, at de ovenstående anlægsudgifter er inkl. udgifter til nye adgangsveje til boligorganisationernes parceller, som er estimeret til ca. 161 mio. kr.

Det vurderes, at salgsindtægterne fra de salgbare udviklingsarealer vil være ca. 34 mio. Salgsindtægterne er modregnet indtægter ved salg af de arealer, der modsvarer etagearealet i de nedrevne boliger (arealer "på soklen"). Disse arealer indgår i beregningen af støtten fra Landsbyggefonden og kan derfor ikke modregnes de samlede udgifter.

Salgspriser er estimeret med den forudsætning, at der etableres letbane gennem Vollsmose.

Landsbyggefonden har været kontakten i forbindelse med dette arbejde. Landsbyggefonden har givet en overordnet tilbagemelding om rammen for fondens støttemuligheder, men kan på nuværende tidspunkt ikke give et forpligtigende tilsagn. I forbindelse med udviklingsplanens konkretisering gennem de fysiske helhedsplaner skal det drøftes hvilke konkrete indsatser, der kan gennemføres udover udviklingsplanens forudsatte nedrivninger. Fonden oplyser, at flest mulige lån i afdelingerne søges videreført og at de indfrielse, som vil blive krævet af realkreditinstitutterne og Udbetaling Danmark (på statens vegne), klares af kapitaltilførselssagerne.

Landsbyggefonden kan stille finansiering til rådighed via:

- Anlægsstøtte, herunder lån til nedrivninger, støttede arbejder og renoveringsstøtteordningen
- Driftsstøtte, herunder huslejestøtte og kapitaltilførsel
- Støtte til infrastruktur

Landsbyggefonden vurderer, at der er grundlag for støttede lån i et omfang af en anskaffelsessum på 1,8 mia. kr. til de fem kommende fysiske helhedsplaner. Dertil skal medregnes den vedtagne helhedsplan for Fyrreparken, hvor der er givet tilsagn om ca. 390 mio. til støttede arbejder. De støttede lån kan anvendes til nedrivninger og fysiske arbejder i boligafdelingerne.

På grundlag af de konkrete helhedsplaner/projekter vil fonden efter udviklingsplanens godkendelse indgå i et konkret samar-

bejde efter sædvanlige driftsstøtte-principper.

Den foreløbige beregning viser, at der er behov for, at de to boligorganisationer skal finansiere udstøttede arbejder via kapitaltilførsel, fællespuljetilskud, egen trækningsret, udstøttede realkreditlån, afdelingerne henlæggelser m.v. for ca. 618 mio. kr. i forbindelse med seks fysiske helhedsplaner, som skal gennemføres frem til 2030. Det svarer til ca. 80 - 120 mio. kr. per helhedsplan (for alle seks helhedsplaner), som vurderes at være i en almindelig størrelsesorden. Som udgangspunkt ønsker boligorganisationerne at forhandle med Landsbyggefonden om en forhøjet finansiering.

I forbindelse med udviklingen af de enkelte fysiske helhedsplaner vil det være muligt at bearbejde helhedsplanerne i samarbejde med Landsbyggefonden således, at de to boligorganisationer opnår en endelig finansiering, som er realiserbar og hensigtsmæssig.

De samlede udgifter og den forventede finansiering vises i tabellen nedenfor. Beløbene er inklusiv moms.

SAMLEDE UDGIFTER OG FINANSIERING	
	Kr.
Samlede udgifter (Seks afdelinger)	3.003.000.000
Salgsindtægter til brug på udstøttede arbejder (seks afdelinger)	34.000.000
Forventet anlægsramme Landsbyggefonden (nedrivninger, støttede arbejder)	2.190.000.000
Ansøgning hos Landsbyggefonden om støtte til infrastruktur	161.000.000
Boligorganisationer (vedligeholdelse og modernisering)	618.000.000

Odense Kommune

Odense Byråd har med start i 2016 besluttet en opsparringstrappe for etablering og drift af letbanens linje 2. Forudsat beslutning om statslig medfinansiering og anlæggelse vil linje 2 kunne gå i drift i 2028. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har besluttet at investere 15 mio. kr. i en VVM-redegørelse for letbanens linje 2, grenen fra bymidten til Vollsmose og Seden. Der udarbejdes oplæg i forhold til letbanen.

Byrådet har over ti år (2019-2028) afsat i alt 150 mio. kr. til erstatning af nedrevne boliger 1:1 og genhusning. Dermed gøres bevægelsen i bosætning og den gennemgribende, strukturelle forandring af Vollsmose mulig.

Der investeres i 2019 22,5 mio. kr. i ombygning til yderligere 120 arbejdspladser i Odense Kommunes ejendom Camp-U. Dermed vil der være mere end 1.000 kommunale arbejdspladser i Vollsmose, hvoraf 850 er kontorarbejdspladser.

I årene 2019 – 2021 er der afsat en pulje til forandringer på i alt 37 mio. kr. Puljen vil blive disponeret, når der er indgået forpligtende partnerskab med private investorer.

Endvidere er der årligt afsat 2 til 2,5 mio. kr. til understøttelse af Udviklingsbestyrelsen og programledelse på tværs af Odense Kommune, Civica og FAB, og der er yderligere dedikeret seks årsværk til projektledelse i kommunens fem forvaltninger. Dermed bringer Odense Kommune hele sin organisation i spil for at løse opgaven.

Herudover råder Odense Kommune over arealer til salg, som kan bringes tidligt i spil, med en forventet indtægt på ca. 26 mio. kr. Heraf er 1,5 mio. kr. øremærket til budgetbidrag i By- og Kulturforvaltningen.

Salgspriser er estimeret under forudsætning af, at der etableres letbane gennem Vollsmose. På baggrund af dialogen med mulige investorer vurderes letbanen at have væsentlig betydning for deres interesse.

Forhold under afklaring

Der skal etableres en ny daginstitutionsstruktur for at møde ambitionerne i Den sidste Vollsmoseplan og samtidig opfylde lovens krav om, at det årlige optag af børn fra udsatte boligområder maksimalt må udgøre 30 pct.

30 af kommunens institutioner er påvirket af den nye lovgivning. Der er derfor behov for en bydækkende indsats, hvor en del er relateret til forhold udenfor Vollsmose.

Da befolkningssammensætningen i Vollsmose vil ændre sig hen over årene, indeholder arbejdet med ny institutionsstruktur en række løbende tilpasninger frem mod 2030.

Der vil ske nedrivning af de kommunale lejemål i Egeparken ejet af Civica og i Birkeparken ejet af FAB, og der vil blive behov for genetablering af kommunale arbejdspladser. Både eksisterende byggeri og nyt byggeri bliver undersøgt.

Arbejdspladserne vil muligvis kunne samlokaliseres med private funktioner, have funktion som ”forsamlingshus” og indeholde borgerrettede funktioner, som kan styrke bydelens identitet og sammenhængskraft.

Med de nye strukturelle forandringer i Vollsmose vil der også opstå behov for finansiering af vejomlægning omkring Vollsmose Torv.

De besluttede udgifter for Odense Kommune er vist i tabellen nedenfor.

Odense Kommune vil komme nærmere en afklaring af de kommunale tiltag og behovet for finansiering ved udgangen af 2019. At styrke velfærden i Vollsmose frem til 2030 med daginstitutioner, skoler mv. anses som en stor og vigtig opgave, der kræver en bred og langvarig indsats, som bedst funderes på nationalt niveau.

FINANSIERING AF BESLUTTEDE TILTAG FRA ODENSE KOMMUNE	
	Kr.
Anlægsudgifter, samlet	220.500.000
Kapitaltilførsel (Civica og FAB)	1.500.000
Udviklingsomkostning	9.500.000
Bygning og infrastruktur	22.500.000
Pulje til forandringer, ikke disponeret	37.000.000
Grundkapital for erstatningsbyggeri, samlet	150.000.000
Anlægsindtægter, samlet	26.000.000
Salg af areal	26.000.000
Kommunal finansiering i alt	194.500.000

Beløbene er eksklusiv moms.

