



Arealudviklingsselskabet

Fremtidens Vollsmose

Vollsmose er Danmarks største udsatte boligområde, der skal transformeres til en attraktiv bydel for både beboere og investorer. En blandet bydel, hvor den enkelte har de samme muligheder som i resten af Odense. Foran arealudviklingsselskabet ligger en stor og vigtig opgave, som skal gøre Fremtidens Vollsmose til en naturlig del af byen og under kommercielle vilkår tilføje nye lag til en bydel, der rummer store potentialer og allerede er under kraftig forandring.

Arealudviklingsselskabet skal udvikle en arealportefølje på 400.000 kvadratmeter byggegrunde med et estimeret salg af 218.000 kvadratmeter byggeretter. Når fremtidens Vollsmose står færdig, vil parterne i arealudviklingsselskabet, selve selskabet og køberne af byggeretter have foretaget investeringer i Vollsmose-omdannelsen svarende til en værdi på op imod 10 milliarder kroner.

Den lovbestemte udviklingsplan

Nationalt sætter aftalen om parallelsamfund fra november 2018 rammen for udviklingen af udsatte boligområder. Vollsmose karakteriseres som et omdannelsesområde, og derfor er der udarbejdet en lovbestemt udviklingsplan for bydelen. Den lovbestemte Udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose er udarbejdet i fællesskab mellem Odense Kommune, Civica og FAB. Det overordnede formål med udviklingsplanen for Vollsmose er at reducere andelen af almene familieboliger til højst 40 procent inden 2030.

For at reducere andelen af almene familieboliger til højst 40 procent senest i 2030 indeholder den lovbestemte udviklingsplan en række tiltag, der skal implementeres indenfor omdannelsesområdet. Disse tiltag er nedrivning af 1.000 almene familieboliger, salg af arealer til private for opførelse af minimum 1.600 nye private boliger samt etablering af erhvervsarealer til kommunale og private arbejdspladser. Boligorganisationerne er i gang med nedrivning af de 1.000 almene familieboliger samt renovering af de øvrige 1.800 almene familieboliger i Vollsmose.

Udbudsprocessen

Odense Byråd, Civica og FAB besluttede i 2020 at etablere et arealudviklingsselskab sammen med en egnet privat investor. Beslutningen baserede sig på et fælles ønske om at skabe en dedikeret organisation med markedskendskab og erfaring for dermed at styrke mulighederne for en samlet, koordineret og helhedsorienteret udvikling af Vollsmose.

De tre parter har gennemført en udbudsproces i form af konkurrencepræget dialog med mulige interesserede investorer med hensyn til deres deltagelse i arealudviklingsselskabet. Samtidig har opgaven for tilbudsgiver været at komme med forslag til en bydelsplan med en vision for bydelen, et hovedgreb, en række udviklingsstrategier, en helhedsplan med principper samt anbefalinger for udviklingen af Fremtidens Vollsmose til en bæredygtig bydel i Odense. Samtidig skulle der frembringes en plan for realisering.

Fem deltagere, heriblandt både pensionselskaber, investeringsfonde og private investorer, blev udvalgt til prækvalifikation. To deltagere indgik i dialogfasen, hvor de besluttede at indgå et samarbejde, hvorefter AP Pensions datterselskab, AP Ejendomme, har afgivet tilbud. Accept af tilbuddet fra AP Ejendomme afslutter nu konkurrencen, og AP Ejendomme bliver dermed den fjerde, private part i det kommende arealudviklingselskab.

Arealudviklingselskabet

Arealudviklingselskabets formål er at realisere bydelsplanen gennem udvikling og byggemodning indenfor selskabsområdet samt salg af byggeretter. En af de første opgaver vil blive færdiggørelse af forslaget til en bydelsplan. Arealudviklingselskabet vil komme til at være i dialog med mange forskellige aktører, myndigheder med videre.

Ejerandelen varierer i selskabets løbetid, blandt andet afhængig af, hvornår de respektive arealindsud foretages. Når omdannelsen er gennemført, forventes følgende fordeling:

- Odense Kommune: 25 procent
- Civica: 36 procent
- FAB: 14 procent
- AP Ejendomme: 25 procent

Arealudviklingselskabet ledes af en bestyrelse. Bestyrelsen består af fem medlemmer, hvor hver af de fire parter indstiller ét medlem. Det femte medlem er en ekstern bestyrelsesformand, som vælges efter fælles indstilling. Bestyrelsesformanden og bestyrelsesmedlemmerne indstillet af Odense Kommune, Civica og FAB har hver én stemme, mens bestyrelsesmedlemmet indstillet af AP Ejendomme har tre stemmer på bestyrelsesmøderne. Bestyrelsens 5 medlemmer har dermed samlet 7 stemmer.

Bestyrelsen ansætter en direktør til at være ansvarlig for arealudviklingselskabets daglige drift i henhold til de af bestyrelsen fastlagte retningslinjer og truffne beslutninger. Der forventes ansættelse af yderligere tre medarbejdere i arealudviklingselskabet, idet der indkøbes rådgivningsbistand i nødvendigt omfang.

Parterne nedsætter en sparringsgruppe, som i nødvendigt og relevant omfang kan bistå arealudviklingselskabets direktør med sparring. Medlemmerne af sparringsgruppen består af en repræsentant fra hver part samt arealudviklingselskabets direktør.

Odense Kommunes Borgmesterforvaltning vil fortsat koordinere kommunens bidrag til den samlede transformation og sammen med By- og Kulturforvaltningen understøtte opgavevaretagelsen i det nye arealudviklingselskab. By- og Kulturforvaltningen etablerer en særlig task force til understøttelse og koordinering af den samlede myndighedsbehandling.

Fakta

- Det samlede selskabsareal udgør 126 hektar. Her indenfor skal arealudviklingselskabet jævnfør bydelsplanen udvikle en arealportefølje på 400.000 kvadratmeter byggegrunde med et estimeret salg af 218.000 kvadratmeter byggeret
- Afhængig af boligstørrelser forventes opførelse af ca. 2.000 boliger og ca. 35.000 etagemeter erhverv
- AP Ejendomme får købepligt til 30.000 etagemeter og køberet til yderligere 50.000 etagemeter
- Udviklingsperioden forventes at løbe frem til 2032
- Kravene i den lovbestemte udviklingsplan forventes at være opfyldt inden 2030

- Civica og FAB renoverer cirka almene 1.800 boliger og nedriver andre 1.000 boliger, så der bliver mulighed for at skabe en blandet bydel med renoveret og nyt byggeri i høj kvalitet jævnfør bydelsplanen
- Odense Kommune etablerer Verdens bedste robotskole i Odinskolen og tre nye profilbørnehuse i den nuværende HCA Skolen
- Det nuværende anlægsarbejde med anlæg af tre tværgående veje, nye stier og promenader færdiggøres inden udgangen af 2022. Anlæggene er finansieret af Landsbyggefonden og Odense Kommune