

Byggemodning og udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby

23/2527

Beslutningstema

På baggrund af erhvervelse af landbrugsjord til boligudstyknings i Kirkeby skal der træffes beslutning om udførelse af byggemodning og udbud af Delområderne A og B i vedtaget lokalplan.

Indstilling

Direktionen indstiller til Erhvervs- og Turismeudvalget og Teknik- og Miljøudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales at godkende et af de følgende scenarier:

Scenarie 1: Byggemodning afventer konjunkturændring i boligmarkedet

eller

Scenarie 2: Svendborg Kommune udbyder hele lokalplanområdet og byggemodningen udføres af privat udvikler.

eller

Scenarie 3: Svendborg Kommune byggemodner første etape af lokalplanområdet med henblik på udbud af 7 grunde til åben-lav i område B.

eller

Scenarie 4: Svendborg Kommune byggemodner hele lokalplanområdet. Delområde A frasælges som storparcel og der udstykkes enkeltparceller i Delområde B som efterfølgende sælges.

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalget, at det overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales:

At der dispenseres fra lokalplanens § 12, *Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering*, såfremt Scenarie 3 godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. april 2023 at erhverve ca. 6,35 ha landbrugsjord til boligudstyknings i Kirkeby. Af de ca. 6,35 ha skulle der ske salg af ca. 3,3 ha.

Landbrugsjorden blev overtaget den 1. september 2023. Lokalplanområdet fremgår af vedlagte kortbilag Bilag 1 (Bilag 1: Opdeling af lokalplanområdet)

Administrationen har udarbejdet økonomisk overslag over de forventede omkostninger til byggemodning. Herunder blandt andet udførelse af forundersøgelser, projektering, udbud, anlæggelse af stamvej, stier, rekreative arealer, 2 stk. regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand inkl. rørsystem til komplet regnvandssystem. Overslaget er vedlagt som bilag 2 (Bilag 2: Projektøkonomi og økonomiske balance).

Markedsdialog

Administrationen har været i dialog med investorer på boligmarkedet, som er specialiserede i tæt-lav og åbent-lav boligbyggeri. Dialogen er gennemført for at afdække markedets interesse for delområderne A og B samt kvalificering af udbudsprocessen, herunder scenarier for udbud.

Tilbagemeldingerne fra markedsdialogen er enslydende. Der er generelt interesse for udvikling af tæt-lavt boligbyggeri (delområde A), mens åben-lavt parcelhusbyggeri ikke er attraktivt (delområde B). Markedet er dog væsentligt udfordret pga. renteniveauet og behovet for investeringssikkerhed, hvilket betyder at der primært udvikles ejendomme i og omkring større byer. Der må derfor forventes begrænset interesse ved udbud af området.

På baggrund af markedsdialogen og den aktuelle situation i boligmarkedet vurderer administrationen, at udligning af Svendborg Kommunes omkostninger til byggemodningen vil have et længere tidsperspektiv end forudsat, da Kommunalbestyrelsen vedtog at igangsætte projektet.

Mulige udbudsscenarioer

Administrationen har udarbejdet følgende fire scenarier for byggemodning og udbud af lokalplanområdet.

Scenarie 1: Byggemodning afventer konjunkturændring i boligmarkedet

Svendborg Kommune sætter processen på pause og afventer igangsætning af byggemodning indtil aktørerne på boligmarkedet vurderer det mere attraktivt at investere i Kirkeby. Der laves opfølgende markedsdialog, når konjunkturer og renteniveau ændres.

Scenarie 2: Svendborg Kommune udbyder arealet til private investorer

Svendborg Kommune udbyder arealet til private investorer, der selv byggemodner og udvikler arealet.

Svendborg Kommune projekterer og udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet (Gemalvej og Assensvej).

Et udbud kan igangsættes umiddelbart efter politisk vedtagelse.

Scenarie 3: Etapevis byggemodning

Svendborg Kommune igangsætter byggemodning af første etape af lokalplanområdet med henblik på udbud af 7 grunde til åben-lav i område B, se vedlagte kortbilag i bilag 3 (Bilag 3. Byggemodning af 1. etape), herunder delvis projektering, etablering af 1. etape af stamvej, 1. etape af rekreative arealer og stier, 1. etape af regnvandssystem inkl. 1 stk. regnvandsbassin til nedsivning af regnvand samt udførelse af trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet (Gemalvej og Assensvej).

Efter byggemodningen udbydes 7 parcelhusgrunde i Delområde B gennem ekstern ejendomsmægler i Svendborg Kommune. Den uberørte del af lokalplanområdet henligger som naturområde.

Svendborg Kommune afholder driftsomkostninger på lokalplanområdet, indtil grundejerforening er stiftet, hvorefter grundejerforeningen overtager forpligtelsen af 1. etape af stamvejen, stier, regnvandsbassin og rekreative arealer. De resterende arealer driftes af Svendborg Kommune.

Svendborg Kommune projekterer og udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet på henholdsvis Gemalvej og Assensvej.

Scenarie 3 er i strid med §12.1 i lokalplanen for området. Se bilag 4 (Bilag 4: Lokalplan 674, For et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby)

Af §12 stk.1 fremgår det at *Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering.*

For at kunne realisere scenarie 3, vil der således skulle dispenseres fra ovenstående. Intentionen med lokalplanens bestemmelse er at sikre at lokalplanrådets fælles anlæg, herunder regnvandshåndtering, kan fungere. Ved en delvis byggemodning vil der være behov for midlertidige løsninger i forhold til regnvandshåndtering, ligesom det fulde vejforløb først etableres, når behov for yderligere byggemodning er til stede.

Tidsperspektiv

Projektering og udbud: november 2023 – marts 2024

Udførelse af byggemodning: maj 2024 – august 2024

Aflevering af byggemodning: ultimo august 2024

Scenarie 4: Svendborg kommune byggemodner hele lokalplansområdet

Svendborg Kommune byggemodner hele lokalplansområdet; herunder projektering, etablering af stamveje, rekreative arealer, stier, regnvandssystem inkl. 2 stk. regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand samt udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet (Gemalvej og Assensvej).

Svendborg Kommune frasælger herefter Delområde A (tæt lav bebyggelse), og Delområde B udstykes til parceller, som efterfølgende udbydes gennem ekstern ejendomsmægler i Svendborg Kommune. Se bilag 1 (Bilag 1 – Opdeling af lokalplansområdet)

Svendborg Kommune afholder driftsomkostninger i lokalplansområdet, indtil grundejerforening er stiftet, hvorefter grundejerforeningen overtager forpligtelsen.

Svendborg Kommune projekterer og udfører trafiksikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet på henholdsvis Gemalvej og Assensvej.

Tidsperspektiv

Projektering og udbud: november 2023 – maj 2024

Udførelse af byggemodning: juni 2024 – januar 2025

Aflevering af byggemodning: februar 2025

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Projektøkonomi for de fire scenarier fremgår af bilag 2. Bilaget er lukket af konkurrencehensyn.

Det bemærkes at uanset hvilket af de fire scenarier der vælges, vil omkostningerne forbundet med byggemodning være afhængig af den aktuelle markedssituation.

CO2-Konsekvensvurdering

Sagen har ikke direkte betydning for CO2-udledningen. Opførelse af nye boliger vil betyde øget CO2-udledning.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 (udbudsbekendtgørelsen)

Forvaltningslovens § 27 og straffelovens § 152 og 152 c-f angående tavshedspligt.

Indenrigsministeriets cirkulære 169 129

Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 26-09-2023

Udvalget anbefalede scenarie 3, hvormed der kan dispenseres fra lokalplanens §.12

Pia Dam (A) og Flemming Madsen (A) kan ikke godkende indstillingen pga. kommunens begrænsede anlægsramme. Pia Dam (A) kan derfor alene godkende scenarie 1 eller 2.

Beslutning i Erhvervs- og Turismeudvalget den 04-10-2023

Et flertal i udvalget bestående af A, C og B anbefaler model 2, idet sagen rejses igen med henblik på en udvikling af området, hvis udbuddet ikke leder frem til et salg. Liste V var imod, idet man i stedet anbefaler model 3.

Afbud fra John Arly Henriksen (A).

Beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 05-10-2023

Scenarie 2 anbefales overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

3 medlemmer af udvalget, René Haahr (liste V), Mette Kristensen (liste V) og Jørgen Lundsgaard (liste B) kan ikke anbefale scenarie 2, men ønsker at anbefale scenarie 3 overfor Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, hvormed der kan dispenseres fra lokalplanens §12.

Afbud:

John Arly Henriksen (A). Stedfortræder: Hanne Klit (A).
Karl Magnus Bidstrup (A). Stedfortræder: Pia Dam (A).
Birger Jensen (V). Stedfortræder: Mette Kristensen (V).

Afbud:

Karl Magnus Bidstrup
John Arly Henriksen
Birger Jensen

Beslutning i Økonomiudvalget den 24-10-2023

Et flertal på 5 bestående af A, C og Ø indstiller scenarie 2. Et mindretal på 4 bestående af V, F og B indstiller scenarie 3.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 31-10-2023

Liste V foreslog model 3.

Liste Ø foreslog, at kommunen påtager sig byggemodningen af parcelhusgrundene, men at byggemodningen først igangsættes, hvis der er 4 købere, der forpligter sig at købe en byggegrund.

Liste A foreslog model 2.

Man stemte først om Liste Ø's forslag:
For stemte: 5 (Ø, O og Rasmus Drabe)
Imod stemte: 24 (A, V, C, B, F og I),

Man stemte derefter om Liste V's forslag:

Kommunalbestyrelsen 31-10-2023

For stemte: 12 (V, B, F, I, Rasmus Drabe og Torben Frost),
Imod stemte: 16 (A, C, Ø og O)
Undlod: 1 (Ib Knudsen)

Man stemte der efter om liste A's forslag:
For stemte: 19 (A, C, Ø, B og O og Rasmus Drabe)
Imod stemte: 7 (V og I),
Undlod: 3 (F, Ib Knudsen og Torben Frost)

BILAG:

1 - 6056906	Åben	Bilag 1 - Opdeling af lokalplanområdet	(174861/23) (H)
2 - 6056908	Lukket	Bilag 2 - Projektøkonomi og økonomisk balance	(174863/23) (H)
3 - 6056911	Åben	Bilag 3 - Byggemodning af 1. etape	(174866/23) (H)
4 - 6056921	Åben	Bilag 4 - Lokalplan 674, For et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby	(174869/23) (H)