

# REFERAT Erhvervs- og Turismeudvalget d. 04-10-2023

**Mødedato** Onsdag d. 04. oktober 2023 kl. 15:30

**Mødested** Udvalgsværelse 2

**Mødedeltagere** John Arly Henriksen (Afbud), Anders Johansson, Hanne Klit, Mikael Hansen, Hanne Ringgaard Møller, Jesper Ullemose, René Haahr

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Byggemodning og udbud af lokalplanlagt område i Kirkeby.....	4
Orientering.....	9
Lukket: Ejendomshandel Jessens Mole.....	12

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

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

Afbud fra John Arly Henriksen (A). I formandens fravær fungerede Anders Johansson som mødeleder.

Dagsorden godkendt.

**Afbud** John Arly Henriksen

## Punkt 2: 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 Ækonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen anbefales at godkende et af de følgende scenarier:

Å

Scenarie 1: Byggemodning afventer konjunkturændring i boligmarkedet

Å

eller Å

Å

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

Å

eller Å

Å

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

Å

eller Å

Å

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

Å

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

Å

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.

Å

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

Å

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).

Å

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 afdekke markedets interesse for delområderne A og B samt kvalificering af udbudsprocessen, herunder scenarier for udbud.

Å

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 store byer. Der må derfor forventes begrænset interesse ved udbud af området.

Å

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.

Å

Mulige udbudsscenarier

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

Å

Scenarie 1: Byggemodning afventer konjunkturændring i boligmarkedet

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

Å

Scenarie 2: Svendborg Kommune udbyder arealet til private investorer

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

Å

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

Å

Et udbud kan igangsættes umiddelbart efter politisk vedtagelse.

Å

Scenarie 3: Etapevis byggemodning

Å

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 nedsvivning af regnvand samt udførelse af trafikikkerhedsforanstaltninger på det eksisterende vejnet (Gemalvej og Assensvej).

Å

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

Å

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

Å

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

Å

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.

Å

For at kunne realisere scenarie 3, vil der således skulle dispenseres fra ovenstående.

Intentionen med lokalplanens bestemmelse er at sikre at lokalplanområdets 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.

Å

Tidsperspektiv

Projektering og udbud: november 2023 – marts 2024

Udførelse af byggemodning: maj 2024 – august 2024

Aflevering af byggemodning: ultimo august 2024

Å

Å

Scenarie 4: Svendborg kommune byggemodner hele lokalplansområdet.

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

Å

Svendborg Kommune fraslår herefter Delområdet A (tæt lav bebyggelse), og Delområdet B udstykkes til parceller, som efterfølgende udbydes gennem ekstern ejendomsaftaler i Svendborg Kommune. Se bilag 1 (Bilag 1 – Opdeling af lokalplanområdet).

Å

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

Å

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

Å

Tidsperspektiv Å Å

Projektering og udbud: november 2023 – maj 2024 Å

Udførelse af byggemodning: juni 2024 – januar 2025 Å

Afl levering af byggemodning: februar 2025 Å

### Åkonomiske og erhvervsrelaterede konsekvenser

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

Å

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) Å

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

Indenrigsministeriets cirkulære 169/129 Å

### Sagen afgøres i

Kommunalbestyrelsen.

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

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

Å

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

Å

### 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.

Å

Afbud fra John Arly Henriksen (A).

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

Scenarie 2 anbefales overfor Ækonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Å

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 Ækonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, hvormed der kan dispenseres fra lokalplanens §12.

Å

Afbud:

John Arly Henriksen (A). Stedfortræder: Hanne Klit (A).

Karl Magnus Bidstrup (A). Stedfortræder: Pia Dam (A).

Birger Jensen (V). Stedfortræder: Mette Kristensen (V).

Å

Å

### Bilag

Bilag 1 - Opdeling af lokalplanområdet

Bilag 3 - Byggemodning af 1. etape

Bilag 4 - Lokalplan 674, For et boligområde ved Gemalvej i Kirkeby

**Afbud** John Arly Henriksen

## Punkt 3: Orientering

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

Der blev orienteret om:

EMD24

EU (DG Mare) har været på besøg i Svendborg d. 20./21. september for at besigtige de fysiske rammer og indlede programlægning sammen med Søfartsstyrelsen og Svendborg Kommune. Det gik rigtig godt og de var begejstrede for byen og det nye SIMAC, som kommer til at danne rammer om konferencen og messen d. 30./31. maj 2024. Rundbuehallen forventes at danne ramme for konferencens netværksarrangement.

Statistik for Højestene

2023	Maj	Juni	Juli	August	September
Passagerer	4293	6.655	10.229	8614	
Cykler	435	615	1042	890	
Biler	1070	1145	1565	1249	

2022	Maj	Juni	Juli	August	September
Passagerer	4.265	5.760	11.374	7.996	3.410
Cykler	390	609	1.555	906	307
Biler	1.053	1.002	1.584	1.335	888

2021	Maj	Juni	Juli	August (Gratis)	September (Gratis)
Passagerer	4.518	6.117	14.193	10.000	5.502
Cykler	329	580	1.974	1.692	492
Biler	1.198	1.221	1.692	1.168	995

2020	Maj	Juni	Juli (Gratis)	August	September
Passagerer	3.083	5.227	18.815	9.968	3.564
Cykler	310	770	3.831	1.921	400

Biler	1.162	1.108	1.556	1.204	981
-------	-------	-------	-------	-------	-----

2019	Maj	Juni	Juli	August	September
------	-----	------	------	--------	-----------

Passagerer	4.100	6.137	12.773	8.805	4.339
------------	-------	-------	--------	-------	-------

Cykler	361	547	1.913	904	306
--------	-----	-----	-------	-----	-----

Biler	1.167	1.301	1.711	1.339	1.045
-------	-------	-------	-------	-------	-------

2018	Maj	Juni	Juli	August	September
------	-----	------	------	--------	-----------

Passagerer	4.855	6.085	11.236	8.735	4.778
------------	-------	-------	--------	-------	-------

Cykler	439	715	1.991	1.087	262
--------	-----	-----	-------	-------	-----

Biler	1.264	1.236	1.685	1.265	1.051
-------	-------	-------	-------	-------	-------

#### Statistik for M/S Helge

2014: 46.208 pax (90-års fødselsdag)

2015: 31.356 pax

2016: 32.887 pax

2017: 32.000 pax

2018: 39.814 pax

2019: 33.223 pax

2020: 26.877 pax (Corona - forsinket opstart 8/6)

2021: 33.505 pax

2022: 29.962 pax

2023: 26.077 pax (Vi mangler 3 charterture, så tallet stiger med ca. 200)

#### Brændstofindex

Vi oplever igen stigende brændstofpriser efter en længere periode hvor brændstofindexet havde stabiliseret sig på ca. 150.

Dato	Liter pris	Index
------	------------	-------

18-09-2023	9,04 kr/l	204
------------	-----------	-----

11-09-2023	8,25 kr/l	186
04-09-2023	8,16 kr/l	184
28-08-2023	8,21 kr/l	185
21-08-2023	8,11 kr/l	183
14-08-2023	8,07 kr/l	182
07-08-2023	7,93 kr/l	179
31-07-2023	7,60 kr/l	172

Index 100 = 4,43 kr/l hvilket modsvarer budgettet til brændstof

Med budgetforlig 2024 kan brændstoffillægget i fjernes i 2024. Index 100 kommer til at modsvare en brændstofpris på 7,50 kr/l

Afbud fra John Arly Henriksen (A).

**Afbud** John Arly Henriksen

## **Punkt 4: Lukket: Ejendomshandel Jessens Mole**

23/3329

**Afbud** John Arly Henriksen