

REFERAT By-, Erhvervs- og Planudvalget - Historisk d. 14-11-2019

Mødedato Torsdag d. 14. november 2019 kl. 08:00

Mødested Havnestuen

Mødedeltagere Allan Holst (A), Ebbe Kyrø (T), Helle Barth (V), Morten Dreyer (O), Anne Funk (O), Annette Nyvang (T), Kenneth Gøtterup (C) (Fravær)

Indholdsfortegnelse

Proces for ejendomsudvikling for salg af Jægervej 30..... 3

Punkt 1: Proces for ejendomsudvikling for salg af Jægervej 30

19/4731

RESUMÉ:

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om proces og økonomi for boligudvikling på Jægervej 30.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. **at** der træffes beslutning om igangsættelse af den i sagsfremstillingen og bilag 1 beskrevne proces for udviklingen af et boligprojekt på Jægervej 30, og
2. **at** der træffes beslutning om en tillægsbevilling på i alt 400.000 kr. i 2020 til Plan og Teknik i driftsbudget 2020, der finansieres af kassen.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 14-11-2019

Ændringsforslag fra T:

Jægervejens SFO ændres til fremover at huse hjemmeplejens aktiviteter. Derved bliver hjemmeplejens nuværende lokaler på Wiedergårdens ledige og kan overdrages til et sundhed- og lægehus. Provenuet vil derved fremkomme fra sparet husleje på Wiedergården i stedet for salg af Jægervej.

For stemte: 2 (T)

Imod stemte: 4 (A+O+V)

Undlod at stemme:

Faldet.

Ændringsforslag fra V:

Indstillingen vedr. Jægervej 30 fra ØU i august vedtages:

1. at det besluttet at udbyde ejendommen Jægervej 30 til salg i offentligt udbud med henblik på højst opnåelige provenu inden for de planmæssige rammer,

2. at administrationen bemyndiges til at indhente tilbud fra 3 ejendomsmæglere på gennemførelse af udbuddet for kommunen samt at antage det laveste tilbud og iværksætte udarbejdelse af udbudsmateriale.

Punktet 1 + 2 i ændringsforslaget blev behandlet under et.

For stemte: 1 (V)

Imod stemte: 3 (A+O)

Undlod at stemme: 2 (T)

Faldet.

Administrationens indstilling:

Ad 1 + 2

For stemte: 3 (A+O)

Imod stemte:

3 (T+V)

Undlod at stemme:

Faldet.

Sagen fremsendes til ØU uden anbefaling.

Kenneth Götterup (C) var ikke til stede.

SAGSFREMSTILLING:

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. august 2019 ”at der igangsættes en proces inden salget af Jægervej 30, som gør det muligt for køber at opføre flere boligenheder på grunden - gerne mindre boliger for f.eks. seniorbofællesskab, ældreegnede boliger mv. og således, at højden mod Jægervej ikke overstiger eksisterende bygningshøjde og højden mod bagskel ikke overstiger den maksimale bygningshøjde på nabobebyggelsen mod bagskel.”

Nuværende bebyggelsesmulighed – ikke byggeret

Jægervej 30 har et grundareal på 1.716 m² og er bebygget med 371 m² til daginstitution og et udhus på 35 m², jf. BBR. Ejendommen er ikke lokalplanlagt og administreres efter bygningsreglementet og kommuneplanen. Efter plangrundlaget er det muligt at udstykke ejendommen i 2 grunde og bebygge dem i op til 30% for åbent-lav (fritliggende huse) eller i op til 40% for tæt-lav (dobbelthuse).

Det eksisterende hus kan f. eks. udvides til 515 m² såfremt ejendommen ikke udstykkes, eller op til 600 m² hvis det udstykkes til to dobbelthuse.

Alternativt kan det eksisterende hus rives ned, matriklen kan udstykkes til f.eks. 2 grunde på 858 m² og bebygges med enten et fritliggende hus 257 m² eller et dobbelthus på 300 m², på hver grund.

På hvert enkelt énfamiliehus vil der kunne indrettes et mindre ’bofællesskab’ med op til 6 beboere. Se bilag 2.

Der er ikke foretaget en servitutgennemgang af ejendommen, så ovenstående er udtryk for *bebyggelsesmuligheden* efter plangrundlaget og ikke *byggeretten*, som er grundejeres ret til at opføre et bestemt antal etagemetre når alle byggeretlige indskrænkninger er taget i betragtning.

Bebyggelsesmulighed ved lokalplanlægning

Såfremt kommunalbestyrelsens beslutning af 29. august 2019 indebærer opførelse af bofællesskaber med flere end 6 beboere og udstykning af ejendommen i flere matrikler end 2, vil dette kræve en lokalplan som muliggør denne type anvendelse og som evt. giver mulighed for at udstykke ejendommen i mindre grunde og/eller boligenheder. Afhængig af det ønskede antal boligenheder, kan det blive nødvendigt at øge bebyggelsesprocenten, stille krav til parkering på egen grund, regulere antal af overkørsler og udlægge friarealer, m.m.

Hvis bebyggelsesprocenten hæves fra 35 til 40, svarende til nabobebyggelsen i lokalplanområde 35 ’for en boligbebyggelse ved Lundestien/ Hartkornsvej’ (”Den kvarte lagkage”), vil bebyggelsesmuligheden øges fra 601 m² til 686 m². På baggrund af kommuneplanens *boligpolitiske målsætning* i Kommuneplan 2009, s. 86, om at *satse på opførelse af mindre boliger, herunder prioritere tilvejebringelse af ungdomsboliger og ældreegnede boliger meget højt*, vil det dog være muligt at argumentere for en højere bebyggelsestæthed. Se bilag 3.

Hvad grunden og området kan bære forudsætter et nærmere studie.

Udviklingsproces

Forvaltningen foreslår følgende proces for udviklingen af ejendommen:

1. Planlægning – ca. 3½-4 uger
2. Indkaldelse af idéer og forslag – ca. 6-7 mdr.
3. Udbud til konkrete byggeprojekter – ca. 9-11 mdr.
4. Lokalplanlægning til et udvalgt byggeprojekt, herunder miljøvurdering – ca. 9-10 mdr.
5. Endelig handel med frigivelse af købesummen – ca. ½-1 uge.

Den skitserede proces er ”hvis alt går vel”. Dvs. at der i tidsplanen ikke er taget højde for evt. ændrede prioriteringer, genudbud, klager mv.

I alt vil det tage minimum 2 år og snarere 2½-3 år før købesummen kan frigives.

Det er ikke muligt at afkorte processen ved at lave parallelle forløb, da dette ville foregribe kommunalbestyrelsens beslutninger i den efterfølgende fase, hvilket er ulovligt for så vidt angår plangrundlaget. Se aktivitetsliste med vejledende tidspunkter i bilag 1.

Økonomi

Administrationen vurderer, ikke at have tilstrækkelige interne ressourcer til at løfte projekt- og planopgaven alene, fordi forvaltningen i forvejen har mange og store planopgaver som for eksempel planstrategi, kommuneplan, helheds- og lokalplaner, kystbeskyttelse mv.

Derfor forudsætter processen, at der gives en tillægsbevilling på 250.000.- kr. til indkøb af supplerende planressourcer.

Forud for et udbud skal der endvidere gennemføres miljøtekniske undersøgelser, og på den baggrund indstiller administrationen også at der gives en tillægsbevilling på 150.000 kr. til dette formål.

De i alt 400.000 kr. i tillægsbevilling tilføres Plan og Teknik i driftsbudget 2020 og finansieres af kassen.

Det skal understreges, at der ikke foreligger en aktuel valuarvurdering på matriklen. Der er således *ikke* foretaget en faglig vurdering af om, og i givet fald hvor meget, et projektsalg som det beskrevne kan indbringe en merindtægt i forhold til et ordinært salg af matriklen gennem offentligt udbud.

LOVE/REGLER:

Planlovens §§ 13, stk. 2 og 23c.

Bygningsreglement 2018, kapitel 8.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Økonomien i projektet er beskrevet i sagsfremstillingen. Kommunalbestyrelsen skal godkende en tillægsbevilling på 400.000 kr., som tilføres driftsbudget for Plan og Teknik i år 2020, der finansieres af kassen.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

Ekstraordinært møde i By-, Erhvervs- og Planudvalget den 14. november 2019.

Økonomiudvalget den 14. november 2019.

Kommunalbestyrelsen 21. november 2019.

Bilag

Milepælsplan

Plannotat

Boligpolitiske målsætninger