

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 27-09-2023

Mødedato Onsdag d. 27. september 2023 kl. 19:30

Mødested Teams

Mødedeltagere Søren Svendsen, Ole Tyrsted Jørgensen, Rune Christensen, Michael Gertsen, Martin Huus, Poul Erik Knudsen, Henrik Vestergård

Indholdsfortegnelse

Beslutning om ekstrabevilling til byggemodning ved Lindborgvej.....	3
Underskriftsside.....	5

Punkt 1: Beslutning om ekstrabevilling til byggemodning ved Lindenborgvej

S2022-86104

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 26. september 2023 at udsætte dagsordenspunktet.

Byrådet frigav 22. november 2022 9.772.306 kr. til byggemodning af nyt boligområde ved Lindenborgvej. Beløbet var baseret på licitationsresultatet, forudgående udgifter til for eksempel udarbejdelse af spildevandstillæg, geotekniske rapporter og rådgiverhonorar, se bilag 1.

I samme møde godkendte Byrådet sagen om salgspriser, se vedhæftet bilag 2.

Det viser sig imidlertid, at byggemodning ikke kan gennemføres indenfor de afsatte midler, da klimasikringstiltag og andre poster ikke var indeholdt i det oprindelige overslag, som dannede grundlag for frigivelsen til byggemodningen i november 2022.

Det er blandt andet udlæg til tilslutningsbidrag for regnvand- og spildevandsnet, hvor NFS i tidligere byggemodninger har udlagt tilslutningsbidraget med en tilbagebetalingsaftale med Nyborg Kommune, hvilket spildevandsforsyningen ikke længere må. Udlægget udgør 1,792 mio. kr.

Derudover konstaterer administrationen, at rådgiver har lavet en projekteringsfejl, efter sagen er politisk behandlet. Rådgiver har efterfølgende udført omprojektering uden beregning, men de resulterende ekstraarbejder blev ikke konkurrenceudsat ved licitationen.

Omprojektering omfatter opfyldelse af kravet om en fastlagt sokkelkote på 9,9m, jf. Lokalplan 329 - Boligområde ved Lindenborgvej, bestemmelse 11.1.

En mindre vejstrækning og nærliggende grunde var projekteret i en for lav kote i forhold til bestemmelsen i lokalplanen. I forbindelse med omprojektering af vejen, blev hele området gennemgået for klimasikring, og myndigheden, som administrerer området, fastholdt krav til, at en 100 års regnvandshændelse skulle håndteres. Ved gennemgang af grundene blev der konstateret, at ca. 70% af byggegrundene ikke opfyldte kravene. Det er på baggrund af en vurdering, at forhøjet terrænnært grundvand og de lokale afstrømningsveje vil medføre en risiko for overfladevand på nogle grunde ved skybrud.

Flere løsninger blev derfor drøftet, og følgende løsning blev valgt:

- I det nordvestlige hjørne af udstykning skulle der etableres en større og dybere lavning til overfladevand, hvilket medfører at antallet af parcelhusgrunde i udstykningen reduceres fra 23 til 22 grunde.
- Klimasikring af nabogrund, beliggende Lindenborgvej 5.
- Den udgravede jord af NFS regnvandsbassin anvendes til at hæve terrænet på grundene mellem 0,5-2m.
- På grund af den omfattende terrænregulering er anlægsperioden blevet længere (+ 3 måneder).

Terrænregulering i udstykningsområdet

På de berørte grunde blev den eksisterende muld aførmet og derefter indbygget komprimeret råjord og sluttelig udlagt et muldlag igen. Omfanget af terrænregulering fremgår af bilag 3.

Den ekstra jordindbygning og terrænregulering medfører, at der på nogle grunde vil skulle udføres ekstrarundering.

Af Nyborg Kommunes salgsmateriale fremgår, at hvis det kan dokumenteres, at udgifterne til ekstrarundering overstiger 45.000 kr., er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen eller Nyborg Kommune kan vælge at refundere omkostninger udover 45.000 kr. Yderligere betingelser herfor er uddybet i salgsmaterialet blandt andet: Bæredygtigt lag 30 cm. under gulve og 90cm under sokkel, samt hvad Nyborg Kommune betragter som almindelig tolerance.

Grunde klar til salg

Anlægsarbejder er i den afsluttende fase, og det forventes afleveringsforretningen kan finde sted i november 2023.

Salgsmaterialet er under udarbejdelse. Tillæg til rapporter på de geotekniske undersøgelser skal udarbejdes af vore rådgiver COWI, og de forventer at det færdige materiale er klar ultimo oktober.

Salgsmateriale og annoncering af udstykningen skal oprettes på vores grundsalgsmodul på hjemmesiden.

På nuværende tidspunkt regner administrationen med at salgsmaterialet er udarbejdet ultimo november.

Økonomi

Den samlede merudgift til gennemførelse af byggemodningen beløber sig til 2,3 mio.kr., se vedhæftet bilag 4.

Merudgiften i forhold til den oprindelige anlægsramme betyder, at grundprisen stiger fra 766 kr. pr. m² til 940 kr. pr. m² inkl. moms for parcelhusgrundene. Grundstørrelser varierer fra 793 m² til 937 m², og for eksempel grund 7 på 855 m² vil koste 804.022 kr. inkl. moms.

For storparcellen (5.111m²) til 8 rækkehuse betyder det, at salgsprisen stiger fra 1.956.491 kr. til 2.107.762 kr. inkl. moms, som svarer til en pris på 412 kr. pr. m².

Salgspriser er eksklusiv tilslutningsbidrag for regn- og spildevandsnet, som fremgår som særskilt post i salgsmaterialet.

Når en kommune byggemodner et areal, skal omkostningerne inkl. jordkøb som minimum kunne dækkes af det beløb, der kommer ind ved salg af grundene.

Eventuelle udgifter til refusion af ekstrafundering på de enkelte grunde vil blive dækket af salgsindtægten, som der ikke er budgetteret med.

Sagsbehandlerne Abigail Martin og Hanne Tornhøj deltager på Teknik- og Miljøudvalgets møde under punktets behandling.

Økonomiske konsekvenser

Ekstraarbejder og -omkostninger i forbindelse med Lindenbergvejs byggemodning er anslået til at udgøre 2,3 mio. kr.

Udlæg til tilslutningsbidrag for kloak- og regnvandsnet udgør 1,792 mio. kr.

Der foreslås, at beløbet finansieres af mindreudgifter på 2,3 mio. kr. til udstykningen Højgårdsløkken i Ullerslev, da udstykningen efter frigivelse af midler er blevet ændret, således at der er byggemodnet 7 grunde mindre end medtaget i første beregning. At udlæg til udlæg til tilslutningsbidrag for kloak- og regnvandsnet finansieres via en forhøjelse af budgettet for salgsindtægter på 1,792 mio. kr., da salgsindtægterne indgår i dette budget.

Indstilling

Administrationen indstiller, at:

1. Der frigives 4,092 mio. kr. til anlægsarbejder og udlæg til tilslutningsbidrag til Lindenbergvejs byggemodning.
2. Beløbet på 4,092 mio. kr. finansieres af mindreudgiften på 2,3 mio. kr. til udstykningen Højgårdsløkken i Ullerslev, samt ved en forhøjelse af budgettet for salgsindtægter på 1,792 mio. kr.
3. Minimumsprisen på parcelhusgrundene i den nye udstykning ved Lindenbergvej fastsættes til 940 kr. pr. m² inkl. moms.
4. Minimumsprisen på storparcellen i den nye udstykning ved Lindenbergvej fastsættes til 412 kr. pr. m² inkl. moms, det svarer til 2.107.762 kr. inkl. moms.

Sagen afgøres i

Byrådet

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-09-2023

Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - Beslutning om frigivelse af midler til byggemodning for nyt boligområde ved Lindenbergvej i Nyborg (Lukket af hensyn til kommunens økonomiske interesser)

Bilag 2 - Beslutning om prisfastsættelse på grunde i ny udstykning ved Lindenbergvej

Bilag 3 - Lindenbergvej Isopachplan- foreløbig

Bilag 4- Lindenbergvej Økonomi overslag 2

Punkt 2: Underskriftsside

S2022-89107

Sagsfremstilling

"Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen"

Økonomiske konsekvenser

-

Indstilling

-

Sagen afgøres i

Teknik- og Miljøudvalget

Aktuel beslutning på Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 27-09-2023

Godkendt.