



Politikområde: Teknik og Erhverv

Godsbanen: Byggemodning og udbud af byggeretter

Projektbeskrivelse	
Fysisk location (adresse)	<p>Godsbanearealet. Arealet afgrænses af Nyborgvej mod nord. Den østlige afgrænsning ligger øst for Ny Østre Havnevej. Mod syd danner Nordre Havnevej (nord for SIMAC og det Maritime Erhvervshus) en afgrænsning. Mod vest afgrænses området af Havneparken.</p>  <p><i>Strategisk udviklingsplan for Godsbanen. Bebyggelsesprincip</i></p>  <p><i>Strategisk udviklingsplan for Godsbanen. Diagram for byggemodning.</i></p>



Overordnet beskrivelse	<p>Svendborg Byråd har februar 2020 igangsat et byudviklingsprojekt for Svendborgs tidligere godsbanearreal og tilgrænsende arealer.</p> <p>Det tidligere godsbanearreal indgår i <i>Udviklingsplanen 'Fremtidens Havn'</i> (2014) som et udviklingsområde for blandet bolig og erhverv. Området danner en overgangszone mellem by og havn.</p> <p>Udviklingsplanen for Godsbanen bygger desuden videre på helhedsgrebet fra vinderforslaget i arkitektkonkurrencen for SIMAC.</p> <p>Målet for udvikling af godsbanearialet er at udvikle en funktionelt og socialt blandet og varieret bydel, som spiller sammen med det kommende Campus område langs Nordre Kaj, der bl.a. omfatter SIMAC og det Maritime Erhvervshus, som forventes klar til brug i 2022. Bydelen kobler sig endvidere op på havnens rekreative kvaliteter, som kommer til udtryk i byrumsprojektet Den Blå Kant.</p> <p>Godsbanearialet er i kraft af vejnettet, med Nyborgvej som en dominerende indfaldsvej, i høj grad afskåret fra den bagvedliggende by. Godsbanearialet kan derfor betragtes som et selvstændigt bykvarter, som skal have sin egen identitet. Udviklingen af godsbanearialet skal desuden ses i sammenhæng med en delvis omlægning af områdets overordnede vej- og stistruktur.</p> <p>Frilægning af Kobberbækken, vil være central for at give Godsbanen – Svendborgs nye bykvarter – en særlig identitet. Den fritlagte Kobberbæk udgør et særligt landskabeligt træk gennem bebyggelsen og vil få afgørende betydning for byområdets fremtidige rekreative værdier.</p> <p>Visionerne for Godsbanearialet bygger videre på de overordnede visioner for havnen som helhed. Med afsæt heri er der udarbejdet en udviklingsplan for godsbanearialet, som rammesætter en samlet bebyggelsesplan og principper for bebyggelse og kobler disse med konkrete markedsvurderinger for Svendborg.</p> <p>Udviklingsplanen for Godsbanen. Byggefelter, delområder og bebyggelsesstruktur</p> <p>Godsbanearialets arealer udgør i dag 54.240 m². Området planlægges primært som bolig og erhvervsområde og planen anviser en samlet bebyggelse på 57.000 m² inklusiv SIMAC. (samlet bebyggelsesprocent 105%).</p> <p>Områdets boliger udgør ca. 25.000 m² og fordeler sig i hele området. SIMAC udgør 12.500 m². Den Maritime Erhvervspark øst for SIMAC udgør 5.000 m².</p> <p>Der kan etableres mindre offentlige detail og erhvervsarealer i forbindelse med boligerne. Ca. 1.000 m².</p>



Områdets placering mellem industrihavnen, Svendborgs karakteristiske bymidte og villakvartererne mod nord, kalder på en særlig bystruktur på godsbanearialet. Bebyggelsesplanen anviser derfor en åben bebyggelse, hvor de offentlige by- og landskabsrum fletter området sammen og giver mulighed for kig til havnen fra den bagvedliggende by og de nye bebyggelser.

Den fremtidige bebyggelse på Godsbanearialet udformes som punkthuse. Inspirationen er hentet i havnens eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor husene varierer, hvad angår højde og udtryk, hvilket skaber særlige kig og en åbenhed i byen.

Godsbanearialets boliger fordeler sig i hele området. I områdets nordlige kant, langs Nyborgvej, placeres en række punkthuse ovenpå og udover en parkeringsplint, der skaber kant til vejen. Bebyggelsen sikrer kig til havnen fra den bagvedliggende by. Parkeringsplinten bidrager til at reduktion af støj fra Nyborgvej.

Mod syd afgrænses bebyggelsen af en offentlig sti og Kobberbækkens landskabelige strøg. Syd for Kobberbækken placeres en række mindre punktbebyggelser i 3-4 etager, alle med kig til Kobberbækken mod nord. Store dele af bebyggelsen vil desuden have kig til havnen.

I områdets østlige kant på modsatte side af Ny Østre Havnevej placeres en mindre boligbebyggelse, der gennem bygningshøjde og skala skaber en overgang til byområdet ved Kastanie Allé.

Bebyggelsen varierer i højden. Langs Nyborgvej tænkes bebyggelsen generelt at fremstå med 3 til 4 etager - enkelte steder kan der bygges i 5 etager hvis den øverste etage trækkes tilbage.

Udbud og afsætning af boliger på Godsbanen

Som led i arbejdet med udviklingsplanen for Godsbanen er der udarbejdet en samlet afsætningsanalyse for boliger i Svendborg over den kommende årrække. Med afsæt deri er der foretaget en markedsvurdering for godsbanearialet, som balancerer bebyggelsens kvaliteter og arkitektur med projektets realiserbarhed. Udbuddet af boliger skal matche efterspørgslen med hensyn til type, mængde og pris.

I Godsbanearialet udbydes samlet 25.000 m². Med en antaget gennemsnitlig boligstørrelse på 100m² er der tale om i alt ca. 250 boliger.

Afsætningsanalysen anviser, at der på Godsbanen udbydes ca. 40 boliger / år i 6 (5-7) år.

Området er delt op i mindre byggefelt, som muliggør en fleksibel og etapevis udvikling, hvor delområder og mængden af byggefelt og byggerater kan tilpasses til de bydende.

Budget 2022-25

Anlæg 2022 - 2025: Investeringsoversigt - Udvidelsesforslag



Svendborg
Kommune

	<p>Anbefalingerne i udbudsstrategien for Godsbanen, belyser udbudsvilkår og udbudstakt for byggeretter i området. Udbud kan ske som et samlet udbud eller etapevist.</p> <p>Udbud af byggeretter (samlet eller 1. etape) forventes at ske primo 2022. Med projektudvikling, miljøscreening, lokalplan og byggeri kan de første boliger stå klar ultimo 2024 – om alt går vel.</p> <p>Foruden boliger forventes ca. 80 kollegieboliger opført på Godsbanen: Tidshorizonten er formentlig 2023.</p>
Behov/ønsker	
Økonomi	<p>Realisering af udviklingsplanen for godsbanearealet baseres på en proces, der foruden etablering af <i>ny infrastruktur i området, fritlægning af Kobberbækken</i> samt <i>etablering af P-hus</i> (se særskilte budgettemaer) bl.a. omfatter:</p> <p><u>Erhvervelse af ikke-kommunale arealer:</u> Køb af STARKS og Udsyns arealer i projektområdets østlige del.</p> <p><i>Køb af tredjemands arealer indregnes ikke. Det forudsættes, at købet gennemføres i 2021</i></p> <p><u>1.500.000 kr. Forberedende arbejder. (2022)</u> 300.000 kr. Supplerende analyser – forurening, geotekniske forhold, arkæologi mv. 300.000 kr. Evt. miljøvurdering 500.000 kr. Mulig DGNB certificering af byområdet 400.000 kr. Opmåling og udmatrikulering</p> <p><u>25.000.000 kr. Anlægsarbejder (2023 – 2025)</u> 5.000.000 kr. Etablering af promenade langs Kobberbækken, 5.000.000 vestlige del af promenade ved stiforbindelser – herunder areal ved udløb af Kobberbækken. <i>Mulig lånefinansiering hos Kommunekredit skal undersøges.</i> 5.000.000 Campustorvet 10.000.000 Øvrige offentlige og rekreative arealer. Arealomfanget kendes først ifm. detailplanlægning, hvorfor der er tale om et budgetramme.</p> <p><u>4.000.000 Teknisk rådgivning (2022 -2025)</u> Projektering Udbud af anlægsopgaver Byggetilsyn Koordinering med øvrige bygge- og anlægsopgaver i området</p> <p><u>2.500.000 kr. Bygherrerådgivning – herunder markedsrådgivning (2022 - 2025)</u></p> <p><u>1.500.000 kr. Etapevis udbud af byggeretter. Estimeret pris. (2022-2025)</u> Juridisk rådgivning Udarbejdelse og kvalitetssikring af udbudsmateriale Annoncering af udbud</p> <p><u>Evt. optagelse af lån ved Kommunekredit</u> Mulighederne for lånefinansiering hos Kommunekredit af 5.000.000 til etablering af den vestlige del af promenade ved stiforbindelser – herunder areal ved udløb af Kobberbækken skal undersøges.</p>

Budget 2022-25

Anlæg 2022 - 2025: Investeringsoversigt - Udvidelsesforslag



Svendborg
Kommune

	Salg af byggeretter I Godsbanearialet udbydes samlet 25.000 m2. Byggeretsværdien afklares på baggrund af udbudsstrategi og estimerede byggeretsværdier.	
Lån	<p>Det foreslås, at anlægsprojektet delvist finansieres med 5,0 mio. kr. via låneoptagelse.</p> <p>Optagelse af lån foretages normalt hos KommuneKredit.</p> <p>For at undgå at komme i konflikt med EU's statsstøtteregele har KommuneKredit strammet op på adgangen til at låne til havneprojekter. Der kan således kun ske udlån til havneinfrastruktur (f.eks. moler, kajmure, kajpladser m.m.), adgangsinfrastruktur (f.eks. veje, jernbanespor, sejlrender og sluser i havnen) og/eller oprensning.</p> <p>KommuneKredit stiller endvidere som betingelse, at der skal være en tilskyndelsesvirkning hvilket betyder, at låneadgangen har central betydning for projektets gennemførelse.</p> <p>For at KommuneKredit kan bedømme om disse forudsætninger er opfyldt skal KommuneKredit have en beskrivelse af anlægsprojektet inden projektet igangsættes. Der tages derfor forbehold for forslag til finansiering via låneoptagelse indtil der foreligger en godkendelse af låneadgang hos KommuneKredit.</p> <p>Forventning om låneoptagelse sker med udgangspunkt i adgangsinfrastrukturen, hvor delprojektet "Vestlige del af promenade ved stiftorbindelser" skal sikre den nødvendige adgangsinfrastruktur på havnen for gående, cyklende mm.</p>	
Øvrige bemærkninger	<p>Udvikling af det samlede godsbanearial forudsætter etablering af nye vejanlæg i projektområdet – herunder etablering af Ny Østre Havnevej.</p> <p>Dog vil byudvikling på delområderne beliggende nærmest Nordre Havnevej (vest for og nord for SIMAC) kunne gennemføres med en delvis omlægning af infrastrukturen i området.</p> <p>Fritlægning af Kobberbækken vurderes at have stor betydning for byområdets fremtidige rekreative værdier og dermed en positiv indvirkning på byggeretspriserne på godsbanearialet.</p> <p>Driftsudgifterne for de fremtidige offentlige arealer på godsbanearialet vil afhænge af de konkrete forhold og vil blive belyst, som del af detailplanlægningen for området.</p>	
Bilagsmateriale, evt. link		
Projektets samlede udgift og periode	Anlæg: 34,5 mio. kr., hvoraf de 5 mio. kr. søges låneoptaget Drift: Fra 0,1 mio. kr. til 0,22 mio. kr. årligt.	Periode 2022 - 2025

Budget 2022-25

Anlæg 2022 - 2025: Investeringsoversigt - Udvidelsesforslag



Svendborg
Kommune

Økonomi						
1.000 kr.	Tidl.	2022	2023	2024	2025	Samlet
Politisk beslutning - projektering						
Projektering		3.700	3.300	1.500	1.000	9.500
Politisk beslutning - udførelse						
Udførelse		0	5.000	10.000	10.000	25.000
Samlet anlægsprojekt	0	3.700	8.300	11.500	11.000	34.500
Lånefinansiering		0	0	-5.000	0	-5.000
Øvrig finansiering		0	0	108	215	323
Samlede likviditet, netto	0	3.700	8.300	6.608	11.215	29.823

CO2-Konsekvensvurdering:

I forbindelse med seneste revision af Svendborg Kommunes Klima- og Energipolitik besluttede Byrådet, at alle direktørområder, kommunale institutioner og selskaber på linje med at vurdere økonomiske konsekvenser af ændringer og politiske beslutninger, også skal vurdere væsentlige konsekvenser for CO₂-udslippet i kommunen som virksomhed og som geografisk område. Sager, hvor der er væsentlige konsekvenser (positive eller negative) for CO₂-udslippet, sendes til orientering i Miljø- og Naturudvalget efter behandling i fagudvalget.

Ved eventuelle tvivlsspørgsmål, vejledning eller andet står Natur og Miljø til rådighed.

Screeningen foretages på baggrund af nedenstående skema:

	Som virksomhed: Konsekvenser for CO ₂ -udslip	Som geografisk område: Konsekvenser for CO ₂ -udslip
Opvarmning	Øget/mindsket	Øget/mindsket
Elforbrug	Øget/mindsket	Øget/mindsket
Transport	Øget/mindsket	Øget/mindsket
Øvrige udledninger af drivhusgasser	Øget/mindsket	Øget/mindsket

Budget 2022-25

Anlæg 2022 - 2025: Investeringsoversigt - Udvidelsesforslag



Svendborg
Kommune

Hvis der ikke er nogen konsekvenser, så skrives "ingen" under overskriften "CO2-konsekvenser".