

REFERAT Teknisk Udvalg d. 15-06-2015

Mødedato Mandag d. 15. juni 2015 kl. 16:00

Mødested Udvalgslokale 398

Mødedeltagere Niels Brammer, Steen B. Andersen, Ansgar Winther, Jan Ravn
Christensen, Niels Christian Selchau-Mark, Jette Jensen, Henrik
Vestergaard

Indholdsfortegnelse

Opførelse af enfamiliehus, Strandhusvej 31, Egå.....	3
OPS-projekt for bygning i Gellerup.....	5
Eventuelt.....	7

Punkt 1: Opførelse af enfamiliehus, Strandhusvej 31, Egå

13/048631

Beslutning

Sagens behandling udsat.

Teknik og Miljø bemyndiges til at meddele de fornødne tilladelser til et enfamiliehus i 2 etager og kælder på Strandhusvej 31.

Resumé

Lokalplanen for Strandhusvej tillader kun et byggeri på maksimalt 250 m² i 2 etager plus garage i kælderniveau. Det er dette volumen, som ejerne har søgt og fået byggetilladelse til.

Byggeriet er delvist opført. Byggeriet fremtræder meget stort, og der er fra flere sider sat spørgsmålstejn ved, om det også reelt overholder lokalplanen. Sagsbehandlingen har vist, at byggeriet er opført for stort. Bygherren har fremsendt et revideret byggeprojekt, hvor etagearealet er reduceret. Byggeriet er opført 35 cm for højt. Der søges om dispensation til opretholdelse af højde som følge af uforholdsmæssigt store omkostninger ved en lovliggørelse.

Teknik og Miljø anbefaler, at der meddeles dispensation til det reviderede byggeprojekt.

Indstilling

At Byrådet godkender det ansøgte projekt og bemyndiger Teknik og Miljø til at meddele de fornødne tilladelser.

Sagens forløb

21-04-2015 Borgmesterens Afdeling

Fremsendes til Magistraten. Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

27-04-2015 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Jakob Bundsgaard, Kristian Würtz og Camilla Fabricius i Magistratens møde den 27. april 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling af 13. april 2015.

Rådmand Jette Skive, Jette Jensen og Marc Perera Christensen, kan ikke anbefale byrådet at tiltræde Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø's indstilling, idet vi finder, at indstillingen legitimerer en uacceptabel adfærd og kan medvirke til at skabe en u hensigtsmæssig præcedens.

Rådmand Thomas Medom tog forbehold.

Rådmand Rabih Azad-Ahmad kunne ikke tiltræde indstillingen.

Rådmand Bünyamin Simsek var forhindret i at deltage i sagens behandling.

06-05-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 6. maj 2015

15-06-2015 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

17-06-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendt Teknisk Udvalg i byrådets møde den 17. juni 2015

17-08-2015 Teknisk Udvalg

Sagens behandling udsat.

31-08-2015 Teknisk Udvalg

Camilla Fabricius, Ango Winther, Steen B. Andersen, Peter Bonfils og Steen Stavnsbo kunne ikke tiltræde indstillingen, for så vidt angår byggehøjden. Derimod anbefaler de, at kælderarealerne inde i skrænten på niveau 2 godkendes som depotrum.

Gert Bjerregaard tog forbehold med henblik på en nærmere drøftelse i byrådsgruppen.

Jan Ravn Christensen var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

09-09-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for med bemærkning, at byrådet i sit møde den 9. september 2015 har vedtaget Magistratens indstilling i overensstemmelse med erklæring fra Teknisk Udvalg af 1. september 2015.

Bilag

Indstilling

Bilag 1 Oversigtskort

Bilag 2 Tegningsmateriale, rev. projekt

Bilag 3 Byggetilladelse

Bilag 4 Fotos

Bilag 5 Indsigelser

Bilag 6 Ansøgers kommentarer

Bilag 8 Notat om bygningshøjde

Bilag 9 Sigtelinjer

Bilag 10 Dataark

Plantegning oo3

Byrådsdebat

Notat fra MTM 10.06.2015

Bilag 1 Inspirationssider fra lokalplan 654

Bilag 2 Håndbog for bygningsmyndigheder

Bilag 3 Tegning over ikke medregnet areal

Bemærk. Peter Iversen

Bemærk. Birgit Kruse Aagaard

Bemærk. Grundejerforeningen for Strandhusvej

Bilag til foretræde Anette Kusk

Punkt 2: OPS-projekt for bygning i Gellerup

15/016344

Beslutning

Ango Winther og Steen B. Andersen kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Gert Bjerregaard og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen med bemærkning om, at det er usikkert, hvilken betydning vægtningen af priskriteriet får for projektets økonomi.

Peter Hegner Bonfils og Jan Ravn Christensen tog forbehold for projektets totaløkonomi.

Camilla Fabricius var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

Godkendelse af udbudsform, økonomisk ramme og finansiering for bygning i Gellerup, der bl.a. skal huse ca. 950 arbejdspladser.

Resumé

Som en vigtig del af den samlede helhedsplan for Gellerup og Toveshøj har Byrådet tidligere besluttet at opføre en ny bygning i området.

Visionen er, at bygningen skal være den første nye, større bygning i området, som herved er med til at kickstarte udviklingen og omdannelsen af Gellerupparken og Toveshøj.

Projektet gennemføres som et OPP-projekt med offentlig finansiering (OPS). Begrundelsen herfor er især, at der har været en meget lille interesse for privat finansiering, og at offentlig finansiering har en betydelig lavere rente end privat finansiering. Den offentlige finansiering forudsættes tilvejebragt ved en finansiel leasingmodel med Aarhus Kommune som aftalepart.

Bygningen skal indeholde i alt ca. 950 kommunale arbejdspladser til hovedsageligt Teknik og Miljø samt Sociale Forhold og Beskæftigelse. Herudover vil Lokalpolitikets 30 arbejdspladser blive en del af de nye kontorarealer samtidig med, at bygningen skal indeholde ca. 2.000 m² udadvendte og/eller kommercielle funktioner.

Bygningen planlægges at kunne være klar til indflytning ultimo 2018.

Kommunens udgift til egne aktiviteter i projektet er opgjort til 559 mio. kr. Hertil kommer ca. 52 mio. kr. til de udadvendte funktioner og politikets lokaler. Projektets samlede udgift er således opgjort til 611 mio. kr.

Finansieringen af de udadvendte funktioner forudsættes tilvejebragt gennem lejeindtægter/salg som ejerlejligheder.

Finansieringen gennem leasing indebærer med det forudsatte renteniveau en årlig ydelse på knap 20 mio. kr. Med de forudsatte opsigelser af lejemål og ejendomssalg vil der kunne opnås balance mellem leasingydelser og de besparelser i form af ejendomssalg, lejebesparelser og energibesparelser, der kan anvises.

Finansieringen betyder at der er tale om en afvigelse af principperne om driftsfinansieret anlægsinvesteringer i Aarhus Kommunes økonomiske politik (normalt 3% i rente og fuldt afskrevet over 30 år). Det begrundes i dette særlige tilfælde med, at byggeriet opføres som et vigtigt element i Helhedsplanen, og at der gennem OPS-samarbejdet vil blive sikret et højt vedligeholdelsesniveau, der berettiger indregning af restværdi.

Der er en likviditetsudfordring, som vurderes at kunne håndteres.

Indstilling

At 1) Byrådet tiltræder, at bygningen i Gellerup udbydes som OPS-projekt på baggrund af resultaterne af den konkurrenceprægede dialog, jf. bilag 3.

At 2) Byrådet tiltræder at projektet finansieres via leasing som beskrevet i indstillingen og på grundlag af den finansiering, som er anvist fra eksterne lejemål mv., og indregning af restværdi.

At 3) Byrådet tiltræder, at deponeringsforpligtigelsen finansieres af kommunekassen og dermed formindsker Aarhus Kommunes likviditet. Aarhus Kommune (gen-)ansøger Økonomi- og Indenrigsministeriet om hel eller delvis fritagelse for deponeringsforpligtigelsen, jf. afsnit 7.

At 4) Byrådet tiltræder, at den samlede økonomiske anlægsramme udgør 611 mio. kr. Byrådsindstilling om kontraktindgåelse og anlægsbevilling forventes fremsendt i oktober 2015.

Sagens forløb

01-06-2015 Magistraten

Fremsendes til Aarhus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 1. juni 2015 anbefaler, at byrådet tiltræder Borgmesterens Afdelings og Magistratsafdelingen for Teknik og Miljøes indstilling af 27. maj 2015.

Rådmand Jette Skive tog forbehold.

Camilla Fabricius var forhindret i at deltage i sagens behandling.

03-06-2015 Aarhus Byråd

Fremsendes til Teknisk Udvalg til behandling i henhold til beslutning i byrådets møde den 3. og 4. juni 2015

15-06-2015 Teknisk Udvalg

Ango Winther og Steen B. Andersen kunne tiltræde indstillingen i overensstemmelse med Magistratens anbefaling. Gert Bjerregaard og Steen Stavnsbo kunne tiltræde indstillingen med bemærkning om, at det er usikkert, hvilken betydning vægtningen af priskriteriet får for projektets økonomi.

Peter Hegner Bonfils og Jan Ravn Christensen tog forbehold for projektets totaløkonomi.

Camilla Fabricius var forhindret i at deltage i udvalgets behandling af sagen.

17-06-2015 Aarhus Byråd

Tilbagesendes Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø med bemærkning, at byrådet i sit møde den 17. juni 2015 har vedtaget Magistratens foranstående indstilling af 1. juni 2015. Venstre med bemærkning om, at vægtningen af prisen i udbuddet burde have været højere for at sikre større priskonkurrence.

Liberal Alliances byrådsgruppe kunne ikke tiltræde indstillingen.

Bilag

Indstilling

Bilag 1 Finansieringsmodel

Bilag 2 Funktionsbaserede krav

Bilag 3 - Dialogfasen

Bilag 4 - Hovedtidsplan 2015

Bilag 5 Deponeringskrav og likviditetspåvirkning

Byrådsdebat

Udvalgserklæring

Punkt 3: Eventuelt

Beslutning

Intet.

Sagens forløb

15-06-2015 Teknisk Udvalg

Intet.