

Referat af lukket sag på Byrådets møde den 16. september 2020.

Den 13.november 2020

501. Stillingtagen til indkomne bud i forbindelse med grundsalg (lukket sag)

Byråd og Kultur

Rådhusvej 8

4180 Sorø

T 5787 6000

soroekom@soroe.dk

www.soroe.dk

Kort resumé

Der er indkommet fire bud på storparcellerne på Rørstengården i forbindelse med frit salg. De tre bud fra Sandkjær, Bærebo og NREP er vedhæftet. Det fjerde bud fra Scheel Invest er afgivet mundtligt og er her kort beskrevet. Der har været afholdt møder med de tre førstnævnte budgivere i perioden 18. maj - 26. maj. På baggrund af møderne er budene blevet uddybet/revideret, og væsentlige pointer er beskrevet i denne sagsfremstilling. Bud og projektbeskrivelse er vedlagt som bilag. Derudover er der den 11. august afholdt en præsentation af projekterne fra Sandkjær, Bærebo og NREP for Økonomiudvalget. I supplement til tidligere vedlagt materiale er de 3 byderes præsentationer fra mødet den 11. august samt en oversigt i skemaform.

Gitte Højsgaard

T 5787 6017

Sagens gang

Økonomiudvalget - Byrådet.

Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Det besluttet, hvilke(t) af budene, der skal antages.

Beskrivelse af sagen

Efter behandling af sagen på Økonomiudvalgets møde den 9. september er tilføjet bilag med en oversigt over, hvad der kræves af planlægning, før projekterne kan gennemføres.

Stillingtagen til de indkomne bud i forbindelse med offentlig budrunde blev behandlet af Økonomiudvalget den 11. marts og i Byrådet den 22. april (pkt. nr. 437) samt i Økonomiudvalget den 17. juni (pkt. nr. 478).

Modtag din post i din digitale postkasse – Få overblik og skån samtidig miljøet !

I din digitale postkasse kan du modtage din post sikkert fra det offentlige, banker, a-kasser m.fl. . Få adgang til Digital Post fra www.soroe.dk. Brug dit NemID til at logge på – har du ikke NemID, så bestil på www.nemid.nu. Vær opmærksom på, at henvendelser med personoplysninger altid besvares sikkert via Digital Post eller alm. brev.

Storparcellerne har tidligere i år været i offentligt udbud. Der indkom tre bud, der dog ikke var konditionsmæssige. Det blev derfor besluttet at udbyde de fire storparceller i frit salg. De samme tre bud er herefter blevet gennemsendt, og der har været afholdt møder med de tre budgivere medio ultimo maj. I forlængelse af møderne er budene blevet tilrettet i forskelligt omfang. Her nedenfor følger en gennemgang af hvert af de tre bud som supplement til vedhæftede bilag.

Tidligere i processen har der været afholdt møder mellem direktion/ledelse i Sorø Kommune og henholdsvis NREP og Bærebo med henblik på etablering af friplejehjem. I forbindelse med disse drøftelser er de bydende blevet inspireret til at afgive bud, der indeholder et friplejehjem velvidende, at dette kræver en revision af lokalplanen, da den parcel i lokalplanen, hvor det er muligt at opføre bygninger til eksempelvis institutioner, ikke er stor nok til at rumme et friplejehjem med typisk 60 boligenheder.

Bud fra Sandkjær

Der er fremsat to bud. Budprisen for tilbud 1 er xx. Budprisen for tilbud 2 er xx.

Sandkjær ønsker at opføre en blanding af private og almene lejeboliger, ca. i forholdet 1:5. Altså fem almene lejeboliger for hver privat lejebolig. De almene boliger er en blanding af ældreboliger og familieboliger. Ønsket er at bygge på parcellerne 9 og 10, alternativt alle 4 parceller. På parcellerne 9 og 10 vil der være plads til anslået 38 boligenheder, plus et seniorbofælleshus på 125 kvm.

Som opfølgning på præsentationen den 11. august er Sandkjær blevet spurgt, om de var interesserede i at afgive et bud, der ikke inkluderede almene boliger. Dette er ikke tilfældet.

Samarbejdspartnere

Sandkjær ApS er udvikleren, Svanen er bygherre og Bovita (tidligere Lejerbo København) er det involverede almene boligselskab. De er alle store gennemprøvede organisationer med mange gennemførte projekter bag sig. Svanen ønsker at realisere projektet, og går i gang med dette, så snart der foreligger en underskrevet købsaftale. Ved indgåelse af købsaftale stilles der garanti for beløbet, og for igangsætning er det en forudsætning, at projektets budget i form af "skema A" godkendes af kommunen.

Økonomi

Almene boliger betyder, at kommunen skal give et tilskud på ca. 10 % af anlægssummen. Dette svarer nogenlunde til prisen på jorden, der bliver solgt. Til gengæld vil der så blive opført nogle lejeboliger, som typisk er billigere for lejerne end tilsvarende private udlejningsboliger. Se "Sandkjær præsentation" for detaljer om kommunal grundkapital og huslejeeksempler.

Referencer

Bovita har typisk opereret tættere på København, men er ved at opføre et tilsvarende projekt i Ringsted på Arsenalet. Disse lokale afdelinger vil administrativt blive drevet fra København.

Forhold til lokalplan

Projektet ligger indenfor lokalplanens rammer, og kan derfor gennemføres umiddelbart efter godkendelse af budgetskema. Ibrugtagning forventes at være august 2022.

Bud fra Bærebo xxx

Budprisen er xx xx, afhængigt af de forskellige projektversioner, svarende til xx.

Projektet er tilrettet til fire forskellige versioner. Udgangspunktet er, at der opføres et friplejehjem på xx xx.

Versionerne overskrider den fastsatte bebyggelsesprocent på en eller flere af parcellerne, hvilket vil kræve en dispensation fra lokalplan og kommuneplansramme. Budprisen er proportionel med antallet af byggeretlige m², der eventuelt gives dispensation til.

Samarbejdspartnere

Byggeriet på xx er delvist et friplejehjem i et plan med alle dertilhørende servicefaciliteter, dels tilknyttede boliger, som udgangspunkt i to etager, men hvis ikke det er muligt, så i 1 etage. Friplejehjemmet er designet til 60 tilhørende boligenheder. Operatøren på friplejehjemmet er Danske Diakon Hjem, som inddrager egne arkitekter og rådgivere, når detailprojekteringen igangsættes.

Det er en betingelse i købstilbuddet, at der betales en døgntakst på minimum 1.350 kr. fra kommunens side. Fra kommunens side er det dog en betingelse, at de skal leve med den til enhver tid gældende takst.

Xx er tænkt som 2 eller 3 aldersintegrerede bofællesskaber med vægt på senioregnede boliger. Det Sorøbaserede Økosamfund vil blive inddraget i designprocessen og vil udgøre grundbasen af lejere i de kommende bofællesskaber. I tilgift dertil er det en betingelse, at de to kommunale matrikler (13r og 13f) på den anden side af Smedevej erhverves til dyrknings- og aktivitetsformål til en pris svarende til xx.

Økonomi

Bærebo skriver i deres tilbud, at betaling vil ske ved aftaleindgåelse, men at købesummen for de fire parceller returneres, hvis ikke samtlige betingelser jf. tilbud ikke er opfyldt senest efter 6 måneder. Der er tilføjet en betingelse om, at Bærebo inden for denne frist skal finde en slutinvestor til det samlede udlejningsprojekt. Ibrugtagning kan forventes i efteråret 2022, såfremt der vælges et projekt, der ikke kræver ændringer i plangrundlaget.

Referencer

Bærebo er en nystartet virksomhed, der endnu ikke har gennemført nogle projekter. Menneskene bag har dog i andre sammenhænge realiseret mange projekter jævnfør beskrivelse vedlagt som bilag.

Forhold til lokalplan

Bærebo er indstillet på at realisere, hvilken af de 4 versioner, som der indgås aftale om med Sorø Kommune. Med afvigelser i bebyggelsesprocenten holder de 3 af forslagene sig ikke inden for de nuværende rammer af lokalplanen. For kommunen vil en højere bebyggelsesprocent betyde en større indtægt, da salgsprisen er proportionel med antallet af byggeretslige kva-

dratmeter xx xx. En højere bebyggelsesprocent medfører naturligt nok mindre luft mellem bygningerne og dermed færre grønne arealer.

Bud fra NREP xx xx

Budprisen er xx xx. NREP kalkulerer dog med en bebyggelsesprocent på op til 43%. I præsentationen er budet forhøjet til xx xx svarende til, at der betales for de byggeretslige m², som der forventes at skulle gives dispensation til.

Samarbejdspartnere

Buddet fra NREP består af opførelse af et friplejehjem, der efterfølgende skal ejes af NREP og drives af en operatør. NREP er i dialog med Mariehjemmene om at være operatør, men processen er ikke endeligt afklaret.

Økonomi

Midlerne til arealerhvervelse og opførelse af bygninger er reserveret i NREPs budget.

Referencer

NREP er en stor nordisk investor med aktiver for ca. 35 mia. kr. og har blandt andet opført Skovly Vænge i Holte (rækkehuskvarter) og Fribo Frydenhøj i Hundige (friplejehjem).

Forhold til lokalplan

Friplejehjemmet ønskes placeret på parcellerne xx xx. Dette strider mod lokalplanens § 3.3, der fastlægger, at alle storparceller (bortset fra nr. 8) skal anvendes til boligbebyggelse. Storparcel 8 må også anvendes til institutionsformål, f.eks. i form af et plejehjem. En lokalplans bestemmelser om anvendelse udgør en del af planens principper og kan derfor ikke fraviges med dispensation (jf. planlovens § 19). En forudsætning for at realisere projektet vil derfor være, at lokalplanen revideres, så der tillades institutionsformål på de nævnte parceller.

For at få mest kvalitet i friplejehjemmet ønskes der et vist antal boligenheder. Minimum 60, gerne 64. Dette fordrer, at der er minimum 5000, gerne 5400 byggeretskvadratmeter. Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanramme og lokalplan fastsat til 40 % for boligformål og 30 for institutionsformål.

De byggeretslige kvadratmeter er for 8-11 4983 m². På den baggrund er der en udfordring med at få tilstrækkelig volumen på parcel xx xx. Volumen hænger sammen med økonomi og kvalitet og dermed den bedste service til borgerne. En måde at løse det på er at dispensere fra bebyggelsesprocenten. Her vil en bebyggelse af xx xx med de ønskede 5400 m² medføre en bebyggelsesprocent på ca. 43 %.

Udover dette er der også et opmærksomhedspunkt i forhold til bygningshøjde, da de ønsker at bygge 9 m., hvilket er mere end 8,5 m., som lokalplanen giver lov til. Derudover tekniske anlæg ovenpå. Ibrugtagning forventes at være i 1. kvartal 2023.

Bud fra Scheel Invest xx

Kommunens formidler har afholdt to møder med Bent Scheel, der er klar til at deponere købesummen på xx xx.

Scheel Invest ønsker at opføre boliger i et plan.

Scheel Invests bud/ønske om indbetaling af hele købesummen som deponeering er betinget af, at jordbunds- og forureningsundersøgelser ikke giver anledning til ændret værdiopfattelse og accepterer et no-show-fee på xx xx, hvis de trækker sig fra handlen inden 20.12.2020.

Fagcentrets vurderinger

Revision af lokalplan

I forhold til at revidere lokalplanen vurderes det, at den nødvendige revision vil kræve en fuld planproces af ca. otte måneders varighed.

Bebyggelsesprocent

En beskeden overskridelse i forhold til de 40% af lokalplanens øvre grænse vurderes forholdsvis uproblematisk at dispensere til, hvis bebyggelses placering og udformning i øvrigt overholder planens bestemmelser.

Muligheden for sammenmatrikulering og efterfølgende fordeling af bygge-massen udspringer af lokalplanens § 4.1, der lyder som følger: "Udstykning af storparceller skal ske i princippet som vist på Kortbilag 1. To eller flere storparceller kan dog lægges sammen og bebygges samlet." Et eksempel på brug af denne paragraf ses i Bærebos version 4.

Støj

NREP og de fleste af Bærebos versioner indeholder bygning i 2 etager. Jf. lokalplanen er dette problematisk, da der er støjgener fra fremtidig grus-gravning og Smedevej. I et barmarksprojekt må man ikke isolere sig ud af støjgener med fx tykkere ruder. Dette kan være et potentielt problem. Det er op til bygherre at godtgøre, at støjkraevne er overholdt.

Projekttype

Med de foreliggende bud er der mulighed for at sælge alt mellem ingen og alle fire parceller. Budene indeholder friplejehjem, almene boliger, almindelige lejeboliger i form af tæt-lav bebyggelse eller boligklynger med større fællesfaciliteter. Det synes derfor i høj grad at være et spørgsmål om, hvilken type byggeri, der ønskes.

Almene boliger

Ved salg til et boligselskab er der nogle forhold, der gør sig gældende, som ikke gælder ved salg til de øvrige bydere:

- Sorø Kommune skal stille 10% i grundkapitalindsud af anskaffessummen.
- Sorø Kommune skal stille en 100% garantistillelse for 88% af anskaffessummen.
- Sorø Kommune vil ved almene ældreboliger som udgangspunkt være forpligtiget til at betale for eventuel tomgangsleje.
- Der er budgetteret med indtægten, men grundkapitalen skal fortsat op af kassen.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Salg af alle fire parceller forventes at give en indtægt på minimum - 14.655.000 kr.

NREP byder den højeste kvadratmeterpris, men udsvingene er ikke så store. Bærebos bud er med den tilføjelse, at de betaler for de ekstra kvadratmeter, som de måtte få dispensation til at opføre.

Såfremt Sandkjær vælges, skal der efterfølgende tages stilling til finansiering af grundkapitalen.

Tidligere politisk behandlet

Økonomiudvalget, 9. september 2020, pkt. 511:

C og V (2) indstiller, at tilbuddet fra NREP antages, mens A og F (2) indstiller, at det mindst indgribende tilbud i forhold til lokalplanændringer fra Bærebos antages. Da der ikke er flertal for nogle af indstillingerne, overgår sagen til behandling i Byrådet uden en indstilling.

Lars Schmidt (O) var ikke til stede.

Byrådet, 16. september 2020, pkt. 501:

B, C, O og V (15) godkender C og V's indstilling fra Økonomiudvalgets møde om at antage tilbuddet fra NREP.

A, F, Ø og Anita Skjoldager Eskildsen (løsgænger) (10) stemmer imod indstillingen. Enhedslisten stemmer imod, da man ikke ønsker friplejehjem i Sorø Kommune.