

Den 3. maj 2021

Byråd og Kultur

Rådhusvej 8

4180 Sorø

T 5787 6000

soroekom@soroe.dk

www.soroe.dk

Gitte Højsgaard

T 5787 6017

Referat af lukket sag på Byrådets møde den 28. april 2021.

612. Beslutning om salgstype for Etape 4 /storparcel 12 på Rørstengården(lukket sag)

Kort resume

Salg af Etape 4 /storparcel 12 på Rørstengården har tidligere været pauseret på grund af støjgener. Grusgravstilladelsen er nu blevet ophævet og det er nu muligt, at udvikle storparcel 12. Der er behov for stillingtagen hertil.

Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Fagcenter Teknik, Miljø og Drift indstiller, at:

1. Storparcel 12 udbydes til salg til -xx mio. kr. eks. moms, svarende til xx kr. pr. byggeretskvaadratmeter.

Beskrivelse af sagen

Da lokalplanlægningen af Rørstengården blev planlagt, lå der en gravetilladelse til en grusgrav på Smedevej 54 i forvejen, hvilket gjorde udvikling af storparcel 12 urealistisk, på grund af det forventede støjniveau fra den kommende grusgrav. Danmarks Naturfredningsforening fandt hasselmus på matriklen og påklagede gravetilladelsen, da hasselmusen er en særdeles truet musseart i Danmark (Bilag IV art). Denne klagesag har kørt over flere år, og har nu været for Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

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.

I deres afgørelse kan læses følgende:

- *Regionen ikke i tilstrækkelig grad har afklaret projektets betydning i forhold til en økologisk sammenhæng mellem to områder med den beskyttede dyrart hasselmus (såkaldt bilag IV-art) henholdsvis øst og vest for indvindingsarealet. Sagen hjemvises derfor til fornyet behandling i regionen.*
- *Klagenævnet bemærker i øvrigt, at regionen skal tage særskilt stilling til karakteren af boligerne langs Smedevej og om fornødent ændre områdetypen fra "spredt bebyggelse" til eksempelvis "landsby" i forbindelse med vurderingen af støjgenerne, og dermed også den eventuelle regulering heraf.*
- *Klagenævnet bemærker videre, at der tidligere er meddelt afslag på dispensation til råstofindvinding inden for fortidsbeskyttelseslinjen omkring gravhøjen Kongshøj, hvilket skal inddrages i den fornyede behandling af sagen*

Dette betyder, at gravetilladelsen nu er annulleret og skal genbehandles, hvorfor den nye gravetilladelse skal tage hensyn til lokalplanerne og dermed også støj til storparcel 12. Denne storparcel kan derfor nu udvikles.

Storparcel 12 er på godt 9.750 kvadratmeter med en byggeret på 40 %. Det skal derfor besluttes, hvordan udviklingen af denne storparcel skal ske. Administrationen ser to muligheder:

1. At Sorø Kommune byggemodner arealet og sælger 10 parcelhusgrunde som det er sket med Etape 1-3 (storparcel 1-7).

Udgifterne til byggemodning vil ca. være xx mio. kr. Den forventede salgspris vil være -xx mio. kr. og giver dermed et forventet overskud for byggemodningens etape på -xx mio. kr. Alle beløb er ekskl. moms. Dette forudsætter dog, at mindst én af storparcellerne 9 og 10 anlægges som tæt-lav, da der, jf. lokalplan SK 60, skal være minimum tre storparceller med tæt-lav på Rørstensgården. Pt. er kun storparcel nr. 8 og nr. 11 planlagt til dette formål, jf. salgssagen til Nrep om planerne for et Fripnejhem. Budgettet til byggemodning kan rummes inden for anlægsbevillingen.

2. At Sorø kommune udbyder storparcellen til en samlet udbudssum sammen med storparcellerne 8-11. Herefter tager Kommunalbestyrelsen stilling til eventuelle bud. Kommer der ingen bud eller er ingen bud acceptable for Kommunalbestyrelsen, kan denne enten sætte parcellen i frit salg, hvor første byder som byder prisen, og overholder rammerne i lokalplanen køber grunden, eller tage parcellen af salg og udvikle som i forslag 1. Der har ved udbud af storparcel nr. 9 og nr. 10 været forespørgsler på storparcel 12, også så interessen er der ved samlet køb med storparcel 9 og 10. Dog må det formodes, at én storparcel ikke er så spændende for en investor som to eller tre storparceller er, da udvikling af flere storparceller samtidig giver sine fordele økonomisk. Det må derfor formodes, at en køber af Storparcel 9 og 10 vil være den relevante i forhold til storparcel 12 også i samme budrunde.

Ved udbud som samlet storparcel på lignende vilkår og samme minimumspris på xx kr. ekskl. Moms pr. byggeretskvadratmeter, som på Storparcel 9 og 10, vil storparcellen kunne indbringe omkring xx mill. kr. eks. moms. uden Sorø Kommune skal bruge ressourcer på byggemodning.

Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser

Med denne sag gives ikke konkrete bevillinger, hvorfor de to scenariers økonomi blot beskrives. Når buddene skal besluttes, medtages bevilling og rådighedsbeløb i denne sag.

Scenario 1:

Sorø Kommune udvikler arealet til parcelhusgrunde med en forventelig udgift på xx mio. kr. Salgsprisen for 10 parcelhusgrunde vil forventeligt være omkring -xx mio. kr. og et forventet overskud for denne etape af byggemodningen er på -xx mio. kr. Budgettet til byggemodning kan rummes inden for anlægsbevillingen for byggemodning.

Scenario 2:

Storparcellen udbydes til salg med de andre parceller til en forventet salgssum på -xx mio. Kr. Udgiftsbevillingen bibeholdes i budgettet (xx mio. kr.) i tilfælde af, hvis ingen udvikler ønsker at købe arealet eller at deres tilbud ikke er acceptable for Kommunalbestyrelsen, hvor Sorø Kommune herefter selv kan udvikle arealet og således påbegynde scenario 1. Såfremt arealet sælges til en udvikler, kan udgiftsbevillingen på xx mio. kr. tilgå kassen sammen med salgssagen. Alle beløb er ekskl. moms.

Tidligere politisk behandlet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 21. april 2021, pkt. 624:

Indstilles godkendt.

Beslutning fra Byrådet, 28. april 2021, pkt. 612:

Godkendt.