

# Referat af lukket sag nr. 30 på Kommunalbestyrelsens møde den 2. Marts 2022.

## Lukket punkt: Beslutning om indkomne bud på storparcellerne 9 og 10, Rørstengården

### Kort resumé

Der er indkommet fire bud på storparcellerne 9 og 10 Rørstengården. Storparcel 9 og 10 blev ikke solgt i offentligt udbud i foråret 2021, da der ingen bydere var, og parcellerne gik derfor over i frit salg. Regionen gav dog efter budfrist ny indvindingstilladelse til nærtliggende grusgrav, hvorfor salgsprocessen måtte sættes i stå indtil der var endelig afklaring på Sorø Kommunes muligheder efter denne.

Det har vist sig at Sorø Kommune kan genoptage salget, og ud af de otte oprindelige indkomne bud, har de fire af byderne valgt at vedstå deres bud. De fire bud er vedhæftet i skemaform i Bilag 2 "Oversigt over bud". Bud og projektbeskrivelse af projekterne er også vedlagt som bilag.

### Sagens gang

Økonomiudvalget - Kommunalbestyrelsen.

#### **TEKNIK, MILJØ OG DRIFT INDSTILLER, AT:**

---

1. Det besluttes, hvilket af budene, der skal accepteres herunder på baggrund af, hvilke tildelingskriterierne og eventuelle betingelser til budafgiver føres til referat.
2. Såfremt ét tilbud på en eller to af storparceller accepteres, gives der med denne sag en tilsvarende tillægsbevilling (nettobevilling) fra kassen. Denne vil være på mellem 0,921 mio. kr. og 2,429 mio. kr. Anlægsbevillingen reduceres tilsvarende med det reducerede rådighedsbeløb.
3. Der tilføres kassen -0,607 mio. kr. af de afsatte midler til byggemodning i 2022 på 1,6 mio. kr. Det resterende rådighedsbeløb på 0,993 mio. kr. frigives. Der gives tilsvarende anlægsbevilling som finansieres af de afsatte midler.

### Beskrivelse af sagen

Storparcellerne 9 og 10 på Rørstengården, var i foråret 2021 i offentligt udbud. Der indkom ingen bud, da ellers interesserede bydere ikke ønsker at byde i offentligt udbud. Herefter er parcellerne overgået til frit salg i foråret 2021.

Administrationen valgte at udskyde deadline for budfristen på disse til juni måned, da Storparcel 12 blev mulig at sætte i offentligt udbud, som ellers tidligere var erklæret for støjbelastet på grund af potentiel støj fra nærtliggende grusgrav. Denne potentielle grusgrav på Smedevej fik dog af Miljø- og Fødevarerklagenævnet, hjemvist sin råstofindvindingstilladelse til fornyet behandling af Region Sjælland. En fornyet behandling ville betyde, at der skulle krav i en ny tilladelse til støjreduktion, da den nye råstoffilladelse ville komme efter en vedtaget lokalplan.

Ved samtidigt udbud af storparcel 12 ville alle grunde og projekter således kunne tænkes sammen, hvis en byder ønskede dette. Efter deadline for bud til offentligt salg meldte Region Sjælland dog ny råstoftilladelse på en nærliggende grusgrav. Denne nye indvindingstilladelse tog dog ikke i særlig grad hensyn til lokalplanen for Rørstengården, og ville således stadig støje for meget på storparcel 10 og i særdeleshed storparcel 12. Salget af storparcellerne blev derfor sat på pause, indtil der var endelig afklaring omkring Sorø Kommunes handlemuligheder.

Denne afklaring fremgår af notat fra Codex advokaterne, som er vedhæftet sagen som Bilag 9. Notat af 6.12.2021 om støjforholds betydning for grundudbud.

Sorø Kommune har påklaget indvindingstilladelsen, men der kan gå år før endelig afgørelse i sagen falder. Ud fra vurderingen i Bilag 9, er Storparcel 12 derfor taget ud af salget, da en fornyet støjrapport for området viser stor overskridelse af støjgrænserne her. Salg her vil derfor først kunne genoptages, hvis råstoftilladelsen igen hjemvises og en ny tager særskilt højde for støjbegrænsning mod storparcel 12. Alternativt skal salg vente til efter grusgravens færdiggørelse om 10-15 år.

På storparcel 10 er der overskridelse, men kun i et meget lille hjørne ved 1,5 meters højde på få DB, som dog pr. definition vil gøre hele matriklen støjbelastet. Men som det også fremgår af Bilag 9, så kan Sorø Kommune (som byggemyndighed for lokalplanområdet SK60) ikke nægte en ibrugtagningstilladelse for byggeri på ejendommen selvom de teoretiske beregninger siger, at området kan være støjbelastet. Salget kan derfor foretages så længe alle bydere er gjort bekendt med dette, og derfor er veloplyste om denne mulige støjbelastning.

Alle bydere har derfor ultimo december 2021 fået mulighed for at vedstå oprindeligt fremkommet bud eller afstå dette. Det har ikke været muligt at fremkomme med nye bud, ligesom nye bydere ikke har kunne byde. Dette for at der ikke skulle kunne såes tvivl om Sorø Kommunes hensigter med at udskyde salget (i retning af at tiltrække nye bydere, eller et eventuelt stigende marked kunne give stigende priser). Oprindeligt indkom 8 bud på storparcellerne, hvor 4 af byderne stadig står ved deres oprindelige bud.

#### *Den videre proces for salget.*

Det er i udbudsmaterialet sendt til byderne blevet tydeliggjort, at der af Kommunalbestyrelsen frit kan vælges mellem alle indkomne bud ud fra nedenstående kriterier, samt forkaste alle bud, hvis ingen vurderes at opfylde en for Sorø Kommune saglig interesse. Herunder ses i kursiv udklip af salgsmaterialets vurderingskriterier:

*Følgende forhold (ej udtømmende) kan have indflydelse på sælgers valg blandt indkomne bud på grundstykkerne:*

- Projektets beskrivelse af bæredygtig energi, forbrug og produktion samt materialevalg.*
- Graden af opfyldelse af kravene til en DNGB-certificering med fokus på de sociale, økonomiske og miljømæssige aspekter.*
- Tidsplan for tilbudsgivers byggeri og forventet realisering og ibrugtagning.*

*Sorø Kommune prioriterer den tilbudsgiver, der tilbyder den højeste pris, men salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan dog ske, i det omfang der herved varetages en saglig kommunal interesse, jf. grundsalgsbekendtgørelsen § 6, stk. 2.*

*Det er Sorø Kommunes vurdering, at ovenstående vurderingskriterier varetager en saglig kommunal*

*interesse, hvorfor de tilsvarende kan blive tillagt vægt ved vurderingen af, hvem Sorø Kommune skal sælge grunden til, om end den tilbudte pris tilsvarende er et væsentligt parameter ved vurderingen af de indkomne tilbud.*

*Sorø Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud og til at forkaste samtlige tilbud.*

Den samlede salgspresentation, hvor dette indgår, kan ses i Bilag 11. Salgspresentation.

Det er således helt frit for Kommunalbestyrelsen at vælge mellem indkomne bud, så længe fravigelse fra højeste bud kan argumenteres og føres til referat. Det kan f.eks. være ønsket om en speciel grad af bæredygtighed i byggeriet, størrelser på lejligheder, specielt koncept i byggeriet med mere.

Hvis ikke der træffes beslutning om salg af en eller begge grunde, vil ledige grunde atter komme i offentligt udbud, og en ny salgssag vil blive fremlagt med henblik på behandling af de eventuelt nye indkomne bud.

*Hvad er en certificering?*

En DGNB-certificering er en uvildig tredjepartsverificering af kvaliteten af byggeriet, og er således et kvalitetsstempel på bæredygtigheden i projektet.

DGNB-certificering udføres af en uddannet DGNB-auditor, og vægter en række kriterier i forhold til hinanden, således at man ikke kun scorer meget højt på en ting fx social økonomi, men vægter alle bæredygtighedsaspekter i forhold til hinanden for at score højt samlet.

DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed og er således et internationalt anerkendt mærke. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet.

Der findes 3 DGNB certificeringskarakterer. Sølv, guld og Platin, hvor Platin er den højeste scorer.

Administrationens vurdering er, at alle tilbudsgivere - ekskl. Sorøgruppen Lynge Aps - lever op til dette kriterie, jf. nedenfor. Hvis det sagligt begrundes, kan det vælges at se bort fra denne forskel i buddene.

*Indkomne bud*

Her nedenfor følger en gennemgang af hvert af de indkomne bud som supplement til vedhæftede Bilag 2. Tilbudsgennemgang.

Se bilag 1. Oversigtskort for områdernes placering.

*Bud fra Sorø Gruppen Lynge ApS*

Se Bilag 3. Tilbud fra Sorø Gruppen.

Sorø Gruppen ønsker at købe Storparcel 9 til opførelse af rækkehuse i samme stil med dem de har opført på Klokketøberloden 2-16 og Munkehegnet 2-20 på Klokkergårdsudstykningsen.

Her vil blive tale om 14 lejeboliger på mellem 88,6 og 107 kvm. med tilhørende have på 250-400 kvm.

Sorø Gruppen lægger vægt på at bruge gode materialer, hvor bæredygtigheden er i fokus, dog uden at gå på kompromis med det arkitektoniske udtryk. Sorø Gruppens byggeri er således ikke DGBN certificeret. Sorø Gruppen slår sig derimod op på det sociale økonomiske aspekt ved at uddanne nye

håndværkere, og pt.- har virksomheden 29 lærlinge i virksomheden.

Sorø Gruppen byder 2,673 mio. kr. for storparcel 9 som giver 1.125 kr. pr. byggerets kvm. (udbudsprisen er 1.500 kr. pr. byggeretskvm.). De byder således 0,888 mio. kr. under udbudsprisen.

Projektet er egenfinansieret og byggeriet forventes påbegyndt snarest efter overtagelse af parcellen.

#### Bud fra Brdr. Thybo Ejendomsudvikling A/S

Se Bilag 4. Projektbeskrivelse fra Brdr. Thybo.

Brdr. Thybo ønsker at købe storparcel 9 og 10 til opførelse af rækkehuse og et fælleshus med gæsteværelser. Lejlighederne i disse rækkehuse vil være lejeboliger henvendt mod enlige, par uden børn og seniorer. Lejlighederne vil være fra 85 til 105 kvm store.

Byggeriet vil blive bygget så det bør kunne opnå en DGNB-certificering eller et Svanemærke. Hvor bl.a. tagene vil blive Sedum tage. Udtrykket vil forventeligt blive gule mursten med store vinduespartier, og alt træ vil være FSC certificeret træ. Der er ikke fremsendt yderligere projektmateriale, men Brdr. Thybo er pt. i gang med at opføre et boligområde kaldet Engdraget i Sorø ved Katrineslyst, og det forventes at dette projekt vil minde en del om dette.

Brdr. Thybo byder 7.250 mio. kr. for storparcel 9 og 10 som giver 1.515 kr. pr. byggerets kvm. (udbudsprisen er 1.500 kr. pr. byggeretskvm.). Det vil sige, at de byder 0,007 mio. kr. over udbudsprisen. Projektet er egenfinansieret og byggeriet forventes påbegyndt snarest efter overtagelse af parcellerne. Der er krav om køb af begge storparceller.

#### Bud fra MB5 (Svanen) / Sandkjær

Se Bilag 5. Tilbud fra MB5 Sandkjær, og Bilag 6. Projektbeskrivelse fra MB5 Sandkjær.

MB5 / Sandkjær ønsker at købe Storparcel 9 og 10 til opførelse af rækkehuse i både 1 og 2 plan. Boligerne bliver henholdsvis 2 værelses på 65 kvm., 3 værelses på 85 kvm., samt 4 værelses på henholdsvis 100 og 115 kvm. 115 kvm. enhederne bliver i 2 plan. Der sigtes således mod enheder, som henvender sig til en så bred målgruppe som muligt, både børnefamilier og den enlige ældre. Dette for at skabe så stor en diversitet blandt beboerne som muligt for at sikre samskabelse mellem mennesker og generationer.

Rækkehusene bliver opført i varme farver, bl.a. med rødt tegltag, da det er klassisk og har en lang levetid, hvilket generelt er et vigtigt element i deres byggeri.

Byggeriet opføres, så det kan overholde standarderne til en DGNB guld certificering og med FN verdensmål som et vigtigt værktøj til at sikre bebyggelsens positive sociale og miljømæssige indvirkning på både det lokale og det globale miljø.

Der er desuden fremvist finansieringsklæring fra Skjern Bank på projektet, så projektet er fuldt finansieret og udvikleren står klar til start, når arealet er overtaget.

Udvikler ønsker området sammentænkt med nabomatriklen mod nordøst og har pt. indsendt en

lokalplananmodning til Sorø Kommune (Det blå område på Bilag 1. Oversigtskort). Området her er ikke lokalplanlagt og skal derfor først lokalplanlægges for at kunne bebygges. Der er dog ikke nogen betingelser for købet af storparcellerne i forhold til nabomatriklen, som kører som to separate projekter. Et salg til Sandkjær vil således ikke være betinget af, om der kan opnås lokalplan på nabomatriklen.

MB5 / Sandkjær byder 7,800 mio. kr. for storparcel 9 og 10 som giver 1.629 kr. pr. byggerets kvm. (udbudsprisen er 1.500 kr. pr. byggeretskvm.). De byder således 0,620 mio. kr. over udbudsprisen. Der er krav om begge storparceller.

### Bud fra Tetris

Se Bilag 7. Tilbud fra Tetris og Bilag 8. Materiale fra Tetris på ligende projekt.

Tetris ønsker at byde på Storparcel 9+10 til opførelse af 61 boligenheder i forskellige størrelser med forskellige udseender.

Tetris samarbejder med Nrep, som er projektudvikleren på Fripleshjemmet, som opføres på Storparcel 8 og 11 på Rørstengården, som ligger i umiddelbar forbindelse med disse to storparceller. Der arbejdes på et samtænkt projekt med seniorboliger, således at overgangen mellem seniorbolig og friplejehjemmet bliver så naturlig og rolig som mulig. Tetris har lavet lignende Seniorprojekter i både Slagelse og Næstved, som er direkte sammenlignelige med det projekt, der tiltænkes at udføre på Rørstengården.

Tetris A/S er stiftet i 2009 og har indtil nu udviklet ca. 500 boliger til dato. For hvert projekt stiftes et projektselskab, som både udvikler og efterfølgende ejer/driver boligerne. Boligerne udlejes således via projektselskabet.

Projektet vil bestå af blokke af boliger sat sammen i forskellige størrelser og farver. Disse vil være beklædt i træ, som vendes i forskellige retninger for at bryde lange, ens facader. Der vil blive etableret solceller på taget, regnvandsopsamling til havevanding, og opføres lade-standere til elbiler. Således bygges hele projektet på bæredygtighed og projektet vil blive DGNB guld certificeret.

Bebyggelsen vil bestå af forventeligt 61 boligenheder, 19 stk. 2 værelsesboliger á 46,5 kvm. og 42 stk. 3 værelsesboliger á 69,8 kvm. Der vil også blive bygget et ca. 100 kvm. fælleshus med gæsteværelse. Byggeriet vil blive opført i 2 etager med en byggehøjde på 8,5 meter, som er maksimum i lokalplanen. Hertil bliver mellemrummet mellem boligblokkene overdækket og som en lukket atriumgård.

Tetris oplister en række betingelser for købet af grundene:

- Ud over krav om at købe både storparcel 9 og 10, så ønsker køberen at få sammenlagt de to grunde matrikulært, for mere fleksibel udnyttelse af de 40 % byggeret på de to grunde. Dette kan gøres af Sorø Kommune inden købsaftalens endelige.
- Der sættes betingelse om at opføre en 950 kvm. uopvarmet atriumgård, som kommer til at ligge ud over de 40 % byggeret. Dette vil formentligt kræve en dispensation fra lokalplanen som skal besluttes politisk.
- Det betinges at det er et af Tetris Projects K/S ejede projektselskab som køber storparcellen og drifter denne. Dette er meget normalt at man har et selvstændigt driftsselskab til hver ejendom.

- Det er en betingelse at Tetris A/S indestår for betalingen af restkøbesummen. Dette er også normalt ved egenfinansiering og garantistillelsen bliver forhandlet på plads ved underskrift af købsaftalen.
- Sidste betingelse er, at der, hvis det bliver nødvendigt af støjensyn mod Smedevej, bliver dispenseret til en støjvold langs Smedevej på storparcellerne med overskudsjord fra byggeriet. Terrænreguleringer kan gives ved dispensation såfremt den er velbegrunderet i fx afskærmning mod støj. Dette vil dog blive et krav i købsaftalen, at såfremt støjberegninger viser et behov for støjvold, at dispensationen så gives. Alternativt frafaldes købsaftalen.

Tetris byder 6,669 mio. kr. for storparcel 9+10, som giver 1.393 kr. pr. byggerets kvm. (udbudsprisen er 1.500 kr. pr. byggeretskvm.). De byder således 0,581 mio. kr. under udbudsprisen.

### **Økonomiske og andre væsentlige konsekvenser**

Se oversigt over budgetmæssige konsekvenser i Bilag 10. Budgetmæssige konsekvenser i forhold til tilbud.

Udbudsprisen pr. byggeretskvadratmeter i Rørstensgårdens storparceller er 1.500 kr. Ved salg giver dette en salgsindtægt på i alt -7,181 mio. kr. for salg af storparcel 9 og 10.

På Kommunalbestyrelsesmødet den 24. marts 2021 blev der givet indtægtsbevilling til salg af storparcel 9 og 10. Derved er indtægterne for storparcel 9 og 10 allerede budgetlagt med i alt -8,700 mio. kr., som er baseret på skøn fra sagen i foråret. Udbudsprisen for storparcel 9 og 10 er efterfølgende korrigeret til -7,181 mio. kr. (det vil sige 1,520 mio. kr. mindre end det budgetlagte indtægtsbudget).

Afhængig af, hvilket bud som accepteres på køb af storparcel 9 og 10, vil der være tale om en mindreindtægt på mellem 0,921 mio. kr. og 2,052 mio. kr. på baggrund af det samlede indtægtsbudget på udstykningen i forhold til de samlede forventede indtægter på storparcel 8-11. Såfremt det besluttet kun at sælge storparcel 9 og genudbyde storparcel 10 (og en forventning om, at denne sælges til udbudsprisen) vil mindreindtægten være på 2,429 mio. kr.

Herudover er der i budget 2022-2024 budgetlagt med samlede byggemodningsudgifter på 5,407 mio. kr. (inklusive forventet overførsel af mindreforbrug i 2021 på -3,807 mio. kr.). Forventningen er, at der er behov for samlede udgifter i perioden 2022-2024 på 4,800 mio. kr. Således kan der tilføres kassen i alt 0,607 mio. kr.

Den samlede nettopåvirkning afhænger af hvilket bud, der accepteres og om der accepteres samlet bud eller bud kun på storparcel 9. Afhængigt af, hvilket bud der accepteres på storparcel 9 og 10 skal kassen finansiere mellem 0,314 mio. kr. og 1,445 mio. kr. (mindreindtægt på mellem 0,921 mio. kr. og 2,052 mio. kr. samt en mindreudgift på 0,607 mio. kr.). Såfremt det bud som kun er på storparcel 9 accepteres og storparcel 10 genudbydes med en forventning svarende til udbudsprisen, skal kassen finansiere 1,822 mio. kr. (mindreindtægt på 2,429 mio. kr. samt en mindreudgift på 0,607 mio. kr.).

De allerede afsatte indtægts- og udgiftsbudgetter er som nævnt ovenfor frigivet med sagen den 24. marts 2021. Den frigivne indtægtsanlægsbevilling korrigeres med beslutningen i denne sag og de tilbud, der accepteres. Salgsindtægten tilgår kassen. Ligeså korrigeres udgiftsbevillingen og det tilsvarende

rådighedsbeløb med 0,607 mio. kr., som tilføres kassen.

Alle beløb i sagen er ekskl. moms. Grundene sælges som udgangspunkt med moms, hvor bevillinger og rådighedsbeløb dog fortsat vil være eksklusiv moms.

## **Tidligere politisk behandlet**

### **Beslutning fra Økonomiudvalget, 23. februar 2022, pkt. 25:**

Punkt 1: Økonomiudvalget indstillede godkendt, at budet fra MB5 (Svanen) / Sandkjær accepteres.

Punkt 2-3: Indstilles godkendt.

### **Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 2. marts 2022, pkt. 30**

Punkt 1: Økonomiudvalgets indstilling godkendt.

Punkt 2-3: Godkendt.

Mona Kelder Boudar (A) var ikke til stede.