

Pkt. 148	Tilkøb af jord	
Sagsnr. 270205	Byrådet	Lukket punkt

Resume

Der skal tages stilling til, om der skal overdrages yderligere et areal på omkring 1.950 m² til Boligselskabet Sjælland.

Sagen er lukket, da den drejer sig om salg af fast ejendom. Punktet kan åbnes, når der foreligger en endelig underskrevet aftale.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at

1. der arealoverføres yderligere ca. 1.950 m² areal til Boligselskabet Sjælland, som vist på vedhæftede kortbilag,
2. forvaltningen bemyndiges til at underskrive overdragelsesdokumentet på de anførte vilkår, og
3. der afsættes rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling til salgsindtægten på 2.000.000 kr., beløbet tilgår puljen til finansiering af grundkapitalindsud til almene boliger.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår indstillingspunkterne 1 og 2 og byrådet for så vidt angår det sidste punkt.

Sagsfremstilling

Kommunen solgte ultimo december 2016 en storparcel til Boligselskabet Sjælland på Toppen i Trekroner. Aftalen var betinget af, at der kunne opnås dispensationer til en bebyggelsesprocent på 98,4, til en overskridelse af byggefelterne, og at byrådet kunne godkende skema A og B. Overtagelsesdag skulle være ved betingelsernes opfyldelse.

Der var planlagt opført 58 familieboliger og 12 små billige boliger i en ringbebyggelse. Efterfølgende er der yderligere søgt dispensation fra lokalplan 520 til etablering af udvendige trapper.

Der har siden været arbejdet på sagen, herunder på boligselskabets dispensationsansøgning, og det viser sig nu, at det byggeprojekt, som Boligselskabet og kommunen har aftalt, og som boligselskabet efterfølgende har forsøgt optimeret, dårligt kan placeres på den 6.404 m² store grund. Der vil være et behov for tilkøb af et areal på omkring 1.950 m² jord, og boligselskabet foreslår, at arealet tages af byparken, der omslutes af boligselskabets ringbebyggelse. Der henvises til vedhæftede skitseforslag, hvor det blå areal viser det allerede købte, og det grønne areal viser arealbehovet.

Byparken er i lokalplan 520 defineret uden en fast størrelse. Det er således vurderingen, at parken kan reduceres med de omkring 1.950 m². Når kommunen har anlagt parken, henlægges driften til Grundejerforeningen Trekroner Øst. Boligselskabet er forpligtet til medlemskab af grundejerforeningen, og selskabet skal betale grundejerforeningsbidrag i forhold til hver enkelt boligenhed i byggeriet.

Årsagen til det yderligere arealbehov er bl.a., at naboerne til boligselskabets byggeri, der er lokalplanlagt i 3 etager, i en intern høring har problematiseret højden af byggeriet og dermed skyggevirkningen og tætheden til deres bebyggelser. Boligselskabet ønsker at imødekomme naboerne og har derfor foreslået ringbebyggelsen skubbet tilbage fra vejen. Det lader sig gøre, hvis der erhverves mere jord.

Endvidere har der fra starten ikke været kalkuleret med det antal parkeringspladser, som lokalplan anviser. Boligselskabet har øjensynligt troet, at man kunne få tilladelse til

at etablere en del af projektets parkeringspladser i det offentlige rabatareal på vejen Toppen. Parkeringspladser skal imidlertid etableres på egne arealer, og det fylder.

Spørgsmålet om det ville være mere hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan for byggeriet i stedet for at forsøge at tilpasse sig den eksisterende lokalplan har været drøftet i PTU den 4. maj 2017. Her blev det besluttet, at opretholde den eksisterende lokalplan.

Hvis tilkøb af areal afslås, vil det betyde, at en del af parkeringspladserne - i øvrigt som lokalplanen lægger op til - må flyttes ind under husene i konstruktion, og at de udvendige trapper fjernes mod byparken til fordel for egentlige trappeopgange. Herved må forventes en reduktion af det planlagte antal boliger og en fordyring af byggeprojektet, så en realisering kan blive tvivlsom.

I en forhandling parterne imellem er man - under forudsætning af byrådets endelige godkendelse - enedes om en pris på 2 mio. kr. + moms for tilkøbsarealet, svarende til 2,5 mio. kr. Hertil vil komme udgifter til landinspektør for arealoverførslen og ændring af de matrikulære forhold. Omkostninger hertil afholdes af Boligselskabet. Mægler er spurgt til markedsprisen for det pågældende areal. Den vurderes at ligge på omkring 1.000 kr./m² + moms.

Økonomi

Sagen har ingen budgetmæssige konsekvenser.

De 2 mio. kr. fra salgsindtægten tilgår puljen til grundkapitalindsud i 2018.

Økonomiske konsekvenser anlægssager i årene 2018-2021:

Alle tal i 1.000 kr.	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
- = merudgift eller mindreindtægt				
+ = Mindreudgift eller merindtægt				
<u>Investeringsoversigt, senest vedtagne</u>				
<u>rådighedsbeløb:</u>				
Anlæg, indtægter	0			
<u>Forslag til revideret rådighedsbeløb:</u>				
Anlæg, indtægter	2.000			
<u>Ansøgning om anlægsbevilling:</u>				
Anlæg, indtægter	2.000			
<u>Finansiering:</u>				
Beløbet tilføres grundkapitalpuljen	-2000			

Økonomiudvalget, 14-02-2018, pkt. 93

Ad 1. og 2. "at" godkendt

Ad 3. "at" anbefales.

Byrådet, 28-02-2018, pkt. 148

Godkendt.

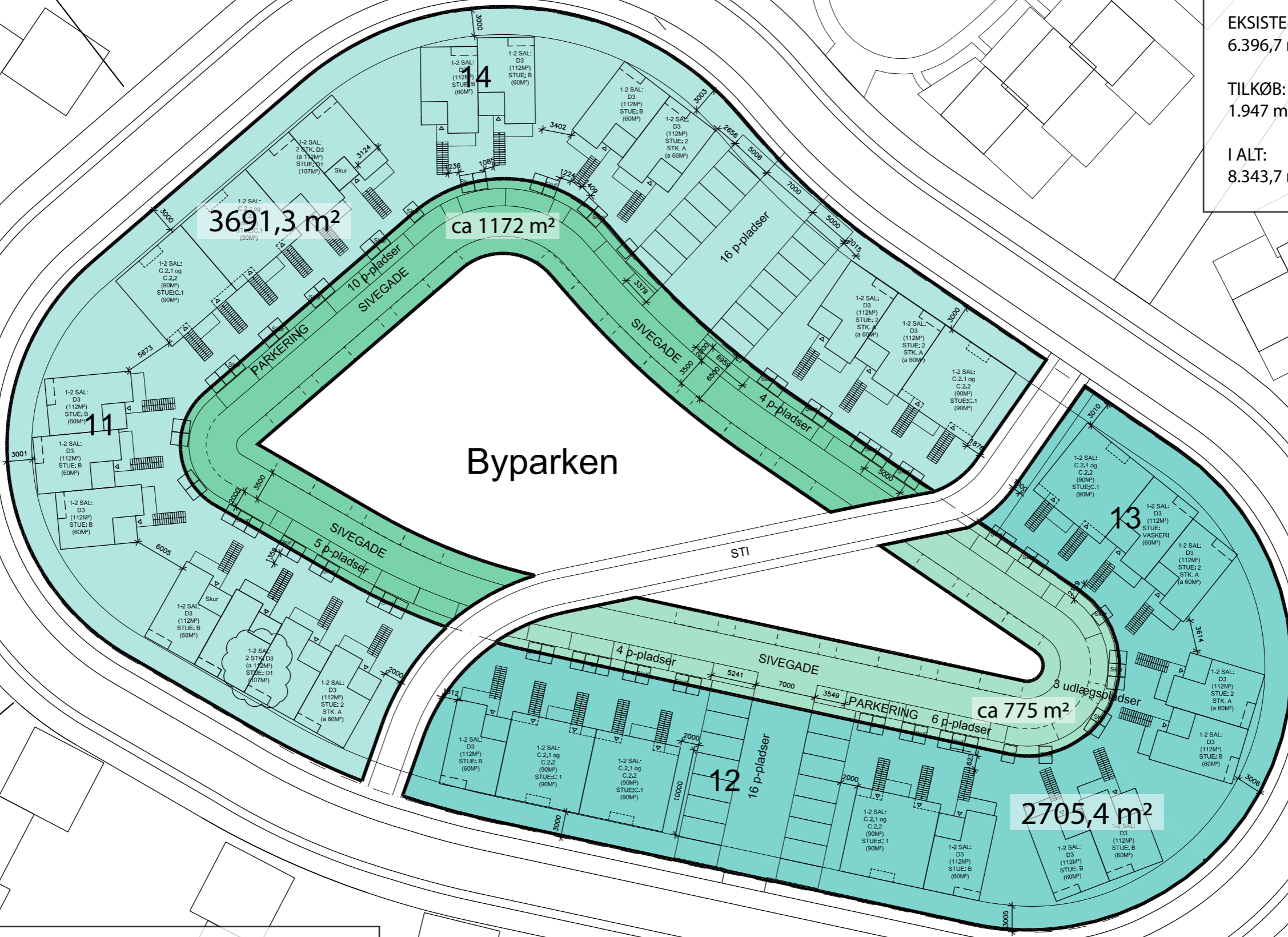
Fraværende: Lars-Christian Brask.

AREALER

EKSISTERENDE:
6.396,7 m²

TILKØB:
1.947 m²

I ALT:
8.343,7 m²



SKITSE 003

<p>Toppen, Trekroner Skitseforslag, tilkøb af byggefelt</p>	<p>FORMAT:</p>	<p>MÅLSTOK: 1:500</p>	<p>DATO: 05/12/17</p>
<p>BYGHERRE: Boligselskabet Sjælland, Sjællandsvænget 1, 4000 Roskilde.</p>			
<p>KANT arkitekter A/S Rymsgade 19C, 2.sal, 2200 København N T: +45 2222 9300 / E: info@kant.dk</p>			<p>KANT /arkitekter</p>