

REFERAT Økonomiudvalget d. 05-05-2021

Mødedato Onsdag d. 05. maj 2021 kl. 18:00

Mødested MS-Teams

Mødedeltagere Carsten Rasmussen, Mikael Ralf Larsen, Rikke Zwisler
Grøndahl, Grethe Saabye, Ole Blickfeldt, Tina Mandrup, Line
Jacobsen, Inger Marie Vynne

Indholdsfortegnelse

ØU - Godkendelse af dagsorden.....	3
ØU - Tilbud om flere mindre boliger på Degnejorden.....	4
ØU - Godkendelse af referat.....	6

Punkt 1: ØU - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Økonomiudvalget den 05-05-2021

Godkendt.

Punkt 2: ØU - Tilbud om flere mindre boliger på Degnejorden

21/3230

Resumé

Core Property Management, der har købt Degnejorden, har fulgt debatten i medierne om behovet for mindre boliger til én-indkomstboliger. På den baggrund tilbyder de Lejre Kommune at opføre flere mindre boliger på Degnejorden. De foreslår 5-15 boliger mere end de 96, som Lokalplan LK 50 for Degnejorden giver mulighed for. Det vil ikke resultere i en forøgelse af det samlede antal byggede kvadratmeter. Der er altså udelukkende tale om antallet af boliger.

Indstilling

Direktionen indstiller:

1. at det besluttes, om Lejre Kommune vil tage imod tilbuddet fra Core Property.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Økonomiudvalget den 05-05-2021

Besluttet ikke at tage imod tilbuddet fra Cores Property om at opføre flere mindre boliger på Degnejorden.

Sagen stopper hermed i Økonomiudvalget.

Sagsfremstilling

Den nye ejer af Degnejorden, Core Property Management, har fulgt debatten i medierne om behovet for mindre boliger til én-indkomstboliger. På den baggrund tilbyder de Lejre Kommune at opføre flere boliger end Lokalplan LK 50 for Degnejorden giver mulighed for. Core Property Management tilbyder konkret at opføre 5-15 ekstra boliger á 65-75 m². Boligerne vil blive placeret inden for lokalplanens eksisterende byggefelter og vil ikke resultere i en forøgelse af det samlede antal byggede kvadratmeter. Der er altså udelukkende tale om antallet af boliger.

Baggrunden for deres tilbud bygger på:

- at Lejre i dag består af mange énfamiliehuse, primært opført til børnefamilier
- at der er mangel på boliger til for eksempel enlige og ældre
- at et generationsskifte i villakvarterer kræver et udbud af mindre boliger
- at flere mindre boliger vil give en større boligdiversitet på Degnejorden, som i så fald kan huse beboere med både én og to indkomster
- Degnejordens klyngestruktur og fælleshuse lægger op til gode, sociale relationer beboerne imellem, hvilket kan være med til at modvirke for eksempel ensomhed og isolation

Core påpeger, at flere mindre boliger formentlig ikke vil betyde flere biler eller mere trafik, da undersøgelser viser, at enlige og ældre beboere generelt set har et noget mindre bilforbrug. Mail fra Core Property Management er vedlagt sagen

Lokalplan LK 50 for boliger på Degnejorden sætter en øvre ramme for både antallet af boliger og etagekvadratmeter for henholdsvis gård-, gade- og engklyngerne. Der kan maksimalt opføres 96 boliger på Degnejorden fordelt på 11 til 13 boliger i hver Gårdklynge, 9 til 11 boliger i hver Gadeklynge og 3 til 7 boliger i hver Engklynge. Imødekommes tilbuddet om flere mindre boliger kræver det, at der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om antal af boliger inden for hver klynge. Der vil i så fald skulle tilføje en-to boliger ekstra til hver klynge, som sagt uden at øge antallet af byggede kvadratmeter. Før der kan gives dispensation, skal der gennemføres en naboorientering.

Administrationens vurdering

Tilbuddet om at placere flere mindre boliger på Degnejorden er i tråd med Plan- og bæredygtighedsstrategien 2020. Her fremgår det, at ”Lejre Kommune vil sikre en mere varieret boligsammensætning, så boligmassen i højere grad understøtter nutidens og fremtidens boligbehov. Det skal (blandt andet) gøres ved at planlægge for flere mindre boliger i de byer og landsbyer, hvor det kan lade sig gøre.”

Administrationen vurderer, at 5-15 boliger yderligere ikke vil have væsentlig indvirkning for afviklingen af trafikken og antallet af biler i området. Enlige, enkelt forsørgere og ældre har typisk et mindre bilejerskab. I forbindelse med den fornyede høring af lokalplanforslaget i efteråret 2019 udarbejdede firmaet Urban Creators en vurdering af de trafikale konsekvenser af Degnejorden på nærområdet. Her fremgår det blandt andet, at trafikbelastningen vurderes til at være så lav, at det rekreative byliv for de lette trafikanter på Livsnerven kan udfolde sig på en tryk måde, og at Langskelsvej, som bliver adgangsvej, kan håndtere den kommende trafik.

Hvis en ændring af kravene i medfør af udbudsvilkårene, herunder krav i lokalplanen, er så væsentlige, at den kan have haft indflydelse på mængden af de afgivne bud samt evt. prisen i væsentligt omfang, vil ændringen ikke kunne ske efter de gældende regler.

Administrationen har derfor indhentet advokatfirmaet Bech-Bruuns vurdering af, om den tilbudte ændring i antallet af boliger kan ske inden for de gældende regler for udbuddet af Degnejorden.

Det er Bech-Bruuns vurdering, at en ændring med en forøgelse af antallet af boliger med 15 stk. – hvor bebyggelsesprocent og antal etagekvadratmeter bevares – ikke udgør en så væsentlig ændring, at ændringen ikke vil kunne ske efter de gældende regler.

Bech-Bruun har i vurderingen lagt vægt på, at etagekvadratmeter/bebyggelsesprocent ikke forøges ved ændringen, samt at Core Propertys tilbud var markant højere end de øvrige afgivne tilbud, hvorfor det må have formodningen imod sig, at Lejre Kommune ville kunne have opnået en højere pris for Degnejorden, hvis boligantallet i udbudsvilkårene var opjusteret med 15 stk.

Handicappolitik

Sagen har ingen konsekvenser for handicappolitik.

Økonomi og finansiering

Ingen konsekvenser

Bilag

Degnejorden, tilbud om flere mindre boliger

Punkt 3: ØU - Godkendelse af referat