

Greve d. 15.02.2023

Til Lejre kommune

Bygherrekommentar vedr. lokalplan LK 91 – Boliger ved Snebærvej Øst i Kirke Sonnerup

Vi har med den seneste udarbejdede bebyggelsesplan (version 10) i samarbejde med forvaltningen søgt at imødekomme de på udvalgsmøde 8. november 2022 formulerede politiske ønsker, ved at implementere en række forbedrende, men også fordyrende, greb:

- Vejprofilen er udvidet og gjort mere slynget.
- Bebyggelsen er brudt mere op med væsentligt flere afbrydelser, og mange flere facadeknæk.
- Bebyggelsen er omdisponeret og søgt bedre indpasset i terrænet, hvilket afføder mange flere kote- og terrænspring i bebyggelsen. De mange knæk i bebyggelsen vil give de kommende ejendomme en smuk profil, men er i sagens natur også et fordyrende tiltag. Ønsket her påvirker også anlægsomkostninger der tilsvarende fordyres.

Under et er der med indarbejdelse af de ønskede tiltag tilvejebragt en række forudsætninger for en yderst ambitiøs bebyggelse, der vil bidrage positivt til boligmassen i Kirke Sonnerup. Dette både ud fra en kvalitets- og behovsmæssig vurdering.

Tilsvarende er lokalplanområdet fsva Fischer Ejendomes andel, også senest blevet udvidet med lavningen til regnvandsopsamling i det nordøstlige område svarende til ca. 0,5 hektar til nu samlet ca. 5,5 hektar. Dette initiativ påvirker projekt- og anlægsøkonomien negativt, men med den positive sideeffekt, at det frigør mere regulært friareal andetsteds i bebyggelsen.

Lokalplanområdet er dermed allerede blevet udvidet ligesom boligantallet ifm. den politiske behandling i maj 2022 blev reduceret fra 88 til 81. Økonomien i sagen er således allerede udhulet fra to sider, og det tilmed i et stærkt faldende marked.

Inklusiv dette tiltag bringes den samlede bebyggelsesprocent for vores område ned på blot ca. 17 %. Det er en meget lav udnyttelse, og det er den erfaringsmæssigt laveste udnyttelsesgrad vi som virksomhed har opereret med nogetsteds. Der ses på den baggrund desværre *ikke* at være yderligere mulighed for at udvide lokalplanområdet yderligere uden udnyttelse og boligantal udvides proportionalt.

Af samme årsag er der omvendt desværre heller ikke økonomisk grundlag for at reducere yderligere i bebyggelsens omfang fra de 81 boliger, der i det nyeste planforslag er søgt genplaceret og indarbejdet efter ovenstående ønsker og retningslinjer.

Dette omfang flugter således også fortsat med kommunens principbeslutning på udvalgsmøde 3. maj 2022 bl.a. efter afholdt borgermøde, hvor bebyggelsen blev reduceret fra de tidligere godkendte 88 til nu 81 boliger. Siden er arealet således udvidet oveni som beskrevet.

Afslutningsvis må vi som bygherre henlede opmærksomheden på, at ejendomsmarkedet generelt er i voldsom nedtrend. Mange steder er realiteterne et fald i ejendomspriserne på både 25 og 30 %.

Korskildelund 4, st. tv 2670 Greve

www.fischerejendomme.dk

E-mail: cf@fischerejendomme.dk

Tlf. 28111946

I den forbindelse er det sædvanligvis landdistrikterne der rammes først, og for mange ejendomsselskaber betyder det, at fokus snævres ind til de mest befolkede og mest populære områder omkring storbyerne.

Også på denne baggrund bliver vi nødt til at påpege, at økonomien i at gennemføre boligprojekter i landdistrikterne udhules, og at det også af denne årsag ikke er økonomisk holdbart med en yderligere reduktion af byggeretten.

Samarbejdet med forvaltningen har været upåklageligt, og der har over en periode på snart 2,5 år været ofret ganske betragtelige økonomiske og tidsmæssige ressourcer på projektet, der i hele forløbet har ligget fuldt inden for kommuneplanrammen, og i udnyttelse væsentligt under rammebetingelserne.

På denne baggrund er det vores forhåbning, at kommunen vil arbejde videre frem mod en godkendelse af det i tæt samarbejde med forvaltningen udarbejdede lokalplanforslag.

Med venlig hilsen

Christian Fischer