

REFERAT By-, Erhvervs- og Planudvalget - Historisk d. 05-09-2017

Mødedato Tirsdag d. 05. september 2017 kl. 15:15

Mødested Havnestuen

Mødedeltagere Allan Holst (A), Asger Larsen (I), Birger Larsen (O), Jerrick Walløe
(C), Ebbe Kyrø (T), Helle Barth (V), Morten Dreyer (O)

Indholdsfortegnelse

Forslag til kystbeskyttelse af Dragør - borgerinddragelse.....	3
Udviklingsspor for vestligt byggefelt.....	5
Lovliggørelse af en bolig, Øresunds Allé.....	8
Nye almene boliger - Rødtjørnsarealet.....	10
Frigivelse genopretning af Hollænderhallen 2017.....	14
Meddelelse - Anlægsplan, status.....	15
Eventuelt.....	16

Punkt 1: Forslag til kystbeskyttelse af Dragør - borgerinddragelse

17/1689

RESUMÉ:

Der er udarbejdet en rapport med 2 overordnede forslag til kystbeskyttelse for hele Dragør Kommune. Administrationen indstiller at rapporten danner grundlag for en tidlig borgerinddragelse før kommunalbestyrelsen træffer beslutning om hvilke forslag, der skal arbejdes videre med.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller at rapporten 'Stormflodssikring af Dragør Kommune' med 2 overordnede forslag til kystbeskyttelse danner grundlag for en borgerinddragelse i perioden december 2017 - januar 2018.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-09-2017

Udvalget godkendte indstillingen med følgende bemærkninger:

- Udvalget ønsker at borgerinddragelsen udskydes til efter nytår.
- Forvaltningen oplyser forventet opstart for etablering af nye diger samt udgifter til drift og vedligeholdelse.
- Berørte grundejerforeninger skal orienteres.

Anbefales over for ØU/KB.

SAGSFREMSTILLING:

Den 10. januar 2017 besluttede By-, Erhvervs- og Planudvalget, at der skal udarbejdes 2 overordnede forslag til kystbeskyttelsesprojekt for Dragør Kommune – med hhv. et tilbagerykket og et fremskudt kystdige langs kysten.

I sagen fremgår det, at de to forslag skal danne grundlag for en kommende borgerinddragelse. Der foreligger nu en rapport, hvor to linjeføringer, to sikkerhedsniveauer og anlægsoverslag med simpel partsfordeling for beskyttelse af Dragør Kommune er undersøgt (Se bilag).

Tidlig borgerinddragelse

Administrationen foreslår at gennemføre en tidlig borgerinddragelse i december 2017-januar 2018, før politisk beslutning om overordnet linjeføring, sikkerhedsniveau (digernes højder) og partsfordelingsmodel. Borgerinddragelsen foreslås gennemført på baggrund af rapporten.

Formålet med at gennemføre en tidlig borgerinddragelse er at engagere borgere og grundejere i kystbeskyttelsesprojektet, sådan at debatten kan påvirke det endelige projekt. Omkring 40-60 % af kommunens ejendomme vil blive beskyttet mod stormflod, og vil som udgangspunkt skulle deltage i finansieringen, ifølge kystbeskyttelsesloven.

Ved at undersøge borgernes holdning til væsentlige spørgsmål, vil kommunalbestyrelsen få en viden om borgernes ståsted og dermed et bedre beslutningsgrundlag, før de skal træffe deres valg om kystbeskyttelsen – herunder overordnet linjeføring, sikkerhedsniveau og betalingsmodel.

Borgerinddragelsen vil informere kommunens borgere om risikoen ved at bo i de lavtliggende områder ud fra de nyeste prognoser og viden. Derudover vil borgerne blive inddraget i afvejningen mellem fordele og ulemper i beskyttelsen – herunder hvilken risiko for oversvømmelse grundejerne er villige til at løbe, hvad grundejerne er parate til at betale for deres sikkerhed og hvilke naturhensyn/udsigtsforhold, som skal være styrende for placering og udformning af kommende diger.

Metode

Administrationen lægger op til at anvende både digital borgerinddragelse med hjælp fra sociale medier og videopræsentationer samt mere traditionel borgerinddragelse med borgermøde og annoncering i pressen/hjemmeside. Formålet med at bruge både digitale og traditionelle metoder til borgerinddragelse er et forsøg på at engagere flere borgere, og opnå en bred bevidsthed om udfordringen. Det lykkedes i forbindelse med trafikikkerhedsplanen at engagere op mod 5 % af befolkningen i den digitale inddragelse, og det er bl.a. baggrunden for at administrationen foreslår at fortsætte med at afprøve nye borgerinddragelsesmetoder.

Rapporten med de to scenarier 'oversættes' og formidles i tekst og video.

Den videre proces

Administrationen forventer at lægge beslutning om overordnet linjeføring, sikkerhedsniveau og betalingsmodel op til politisk behandling med udgang af 1.kvartal 2018.

På baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning om ovenstående skal et egentligt forprojekt for kystbeskyttelse udarbejdes og sendes til godkendelse i kystdirektoratet.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for en grundigere introduktion til rapporten forud for BEPUs møde den 5. september 2017.

LOVE/REGLER:

Kystdirektoratet skal godkende endeligt projekt for kystbeskyttelse, jf. Kapitel 1a processen efter kystbeskyttelsesloven (Lov nr. 1732 af 27.12.2016).

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Udgiften til borgerinddragelse indgår i bevillingen for 2017. Der er udarbejdet A-skema til kommende budgetproces for det videre arbejde med den samlede kystbeskyttelse.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 5. september 2017.

Økonomiudvalget den 14. september 2017.

Kommunalbestyrelsen den 21. september 2017.

Bilag

Kystbeskyttelse - samlet proces.pdf

Stormflodssikring af Dragør Kommune_29-08-2017.pdf

Punkt 2: Udviklingsspor for vestligt byggefelt

17/1408

RESUMÉ:

Drøftelse af to overordnede spor og principper og udvikling af det vestlige byggefelt på Dragør Havn.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at udvalget drøfter hvilken retning den fremtidige udvikling på det vestlige byggefelt skal tage, og herunder tilkendegiver hvilke overordnet scenarie, der skal arbejdes videre med.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-09-2017

I foreslår at der arbejdes videre med spor 1 og spor 2.

For stemte: 3 (C+I+V)

Imod stemte: 4 (A+O+T)

Undlod at stemme:

Faldet.

V foreslår et borgermøde med drøftelse af spor 1 og 2.

For stemte: 1 (V)

Imod stemte: 5 (A+I+O+T)

Undlod at stemme: 1 (C)

Faldet.

A+C+O+T foreslår:

At følge spor 1, hvor det vestlige byggefelt vil tilgodese havnens, vandklubbernes og turisme/kulturelle behov.

At det drøftes om det nuværende værftsareal kan benyttes til borgervendte, turistmæssige og kulturelle aktiviteter

At kommunens økonomiske binding undersøges i forbindelse med konkrete projekter.

For stemte: 5 (A+C+O+T)

Imod stemte: 2 (I+V)

Undlod at stemme:

Godkendt.

Protokoltilføjelse fra I:

Liberal Alliance kan ikke støtte forslaget om kun at følge spor 1, idet det er Liberal Alliances holdning at arealerne på det østlige felt sagtens kan rumme begge forslag for spor 1 og spor 2. Hotel kan ændres til overnatning, vandrehjem eller lignende.

Protokoltilføjelse fra V:

Venstre kan ikke støtte forslaget om kun at arbejde videre med spor 1, da det vestlige byggefelt kan rumme begge spor.

SAGSFREMSTILLING:

By-, Erhvervs- og Planudvalget behandlede på møde den 6. juni 2017 sag om udviklingsspor for det vestlige byggefelt på Dragør Havn. Udvalget besluttede, at sagen skulle behandles igen i september, og at udvalget ønskede forvaltningens vurdering af hotelprojektet.

Bilag fra udvalgets behandling i juni vedhæftet.

Administrationens vurdering af hotelprojekt

Administrationen har ikke kompetencer til at vurdere hotelprojektet ud fra en forretningsmæssig vinkel. Etableringen af et hotel må dog klat forventes at øge tilbuddet til turister og øge turisternes døgnforbrug i byen.

Baseret på en vurdering af havnens funktion, virker det umiddelbart som en udfordring at hotelprojektet vil optage stort set alle ledige m², og dermed ikke skabe plads til de øvrige og mere havnerelaterede funktioner af både kommunal og privat karakter som f.eks. grejbutik, havnekontor, masteskur o.l.

Ud fra en bevaringsmæssig vurdering kan der, trods Norrøn Arkitekters fokus på det, opstå udfordringer med omfanget/højden af hotelprojektet i et miljø i tæt og lille skala.

Der er indgået aftale om etablering af "vækstmiljø ny skurby". Hotelprojektet har lagt op til at skurene i ny skurby placeres over et større område i tilknytning til gammel skurby, og ikke som en samlet enhed. Det vil evt kræve nye forhandlinger med skurbyprojektet.

Oprindelig sagsfremstilling fra 6. juni 2017:

I løbet af 2018 fraflytter de berørte lejemål i det vestlige byggefelt. Samtidig planlægges opstarten af et nyt vækstmiljø i en udvidelse af skurbyen. Den resterende del af det vestlige byggefelt er ca 3.200 m², inkl. værftsgrunden.

Med udgangspunkt i de diskussioner, der har været i forbindelse med udvikling af byggefeltet, og med udgangspunkt i erfaringerne med udviklingen af det østlige byggefelt anbefaler administrationen, at der indledes en drøftelse af, hvorledes udviklingsprocessen skal gennemføres.

På nuværende tidspunkt tegner der sig en række mulige udviklingsspor, der kan kobles sammen på forskellig måde. Alt efter, hvilken model der vælges, kan det være hensigtsmæssigt at inkorporere elementer af andre udviklingsspor, men i denne sammenhæng er der fokus på to helt overordnede udviklingsveje. Disse tager deres udspring i diskussioner i det rådgivende havneråd.

Det er en grundforudsætning, at arealerne tænkes udlejet og ikke solgt, ligesom det er den gældende lokalplans rammer, der vil være retningsgivende for udviklingen.

Administrationen vurderer, at det vil kræve en klar stillingtagen før der arbejdes videre med de to spor, idet de gensidigt udelukker hinanden.

På mødet deltager partner Marco Berendthz fra Norrøn Arkitekter med en kort præsentation af spor 2, hotelprojektet. Der vil ligeledes være en kort introduktion til spor 1 fra forvaltningen.

Spor 1: Indplacering af eksisterende behov

I udgangspunktet er der allerede defineret en række behov, som skal placeres på havnen. Det vil kunne være alt fra masteskur, havneadministration, fælles værkstedsfaciliteter for klubber og havnen, samt turistkontor/besøgscenter.

Disse faciliteter vil kunne passes ind i det eksisterende byggefelt, og vil overordnet set være med til at samle funktioner med kort geografisk afstand, sikre en fastholdelse af de nuværende aktiviteter og give rum til en række mindre nye faciliteter og virksomheder. Et behov, som blandt andet er blevet nævnt på Havnerådets møder kunne være en maritim grejbutik, men der ville også kunne skabes plads til mindre publikumsorienterede virksomheder, maritime værksteder og borgerrettede faciliteter. På værftsgrunden vil der være mulighed for etablering af en restaurant eller andre publikumsrettede faciliteter.

Det vil umiddelbart forventes, at udviklingen vil foregå trinvis og i etaper, og at det overordnede arkitektoniske udtryk kan være forskelligartet inden for rammerne af lokalplanen. Der vil være en lav afhængighed af den enkelte lejer og vedkommendes projekt, idet der vil være en større masse af brugere af området.

Arbejdes der videre af dette spor vil et naturligt første skridt være indplacering af eksisterende behov på grund og efterfølgende udbud af resterende grund i bidder.

Spor 2: Hotelbyggeri

Dragør Kommune har modtaget følere om muligheden for at opføre et hotel på byggefeltet. Det vurderes umiddelbart, at der er realistisk at finde investorer til et sådant projekt, da kombinationen af lokalmiljø og nærhed til København skaber attraktive rammer for en investering.

Der vil i givet fald være tale om et lokalt indpasset projekt, der arkitektonisk og materialemæssigt vil tage udgangspunkt i Dragør Havns maritime miljø.

For at opføre et nybygget hotel kræves der et vist antal værelser for at skabe en bæredygtig investering. I dette tilfælde vil det konkret betyde, at en potentiel hotelinvestor vil skulle leje hele det tilbageværende samlede areal på byggefeltet.

Det vil give muligheden for at opføre såvel conferencefaciliteter som restauration og rigelige overnatningsfaciliteter, og der vil formentlig være mulighed for at inkorporere en funktion som f.eks. besøgscenter i byggeriet.

Det vil være mest attraktivt at sikre fri udsigt fra hele byggeriet, og derfor vil det være ønskeligt at placere et byggeri hele vejen rundt om byggefeltets tre tilgængelige sider. Hermed vil der kunne skabes en ”defineret kant” rundt om byggeriet, og hele feltet vil kunne fremtræde sammenhængende.

Der vil på denne måde kunne skabes en stor virksomhed med arbejdspladser, rammer for aktiviteter og forøgelse af døgnforbruget fra turisme, lige som der kan skabes en arkitektonisk sammenhængende bygning med klar identitet. Det vestlige byggefelt vil dermed være færdigudbygget i en etape, men til gengæld ”låst” til en primær funktionalitet.

Øvrige funktioner, der så ikke vil kunne indplaceres i det vestlige byggefelt vil så skulle rummes andre steder, f.eks. på sandtangen.

Et første skridt kunne være udarbejdelse af et arkitektonisk prospekt, efterfulgt af et udbud af hotelbyggeri.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Der er ikke foretaget beregninger af påvirkningen af den kommunale økonomi i hvert projekt, men da begge projekter forudsætter udlejning, vil begge spor medføre lejeindtægter.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Scenarierne har været drøftet i Det Rådgivende Havneråd i flere omgange hen over foråret. Der foreligger ikke en samlet udtalelse, men et flertal af rådets medlemmer anbefaler spor 1 med indplacering af eksisterende behov.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

Sagen er tidligere behandlet i BEPU den 6. september 2016; principdrøftelse om vestligt byggefelt og den 6. juni 2017, sag nr 1, udviklingsspor for vestligt byggefelt.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget 5. september 2017.

Bilag

Vestligt byggefelt PP 060617

DragørHavn_NORRØN

Punkt 3: Lovliggørelse af en bolig, Øresunds Allé

17/1391

RESUMÉ:

På baggrund af svar fra ejeren af Øresunds Allé 67, vedrørende fysisk lovliggørelse af boligen, skal der tages stilling til sagens videre forløb.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at der udarbejdes et juridisk notat fra en ekstern part, der beskriver kommunens handlemuligheder i sagen.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-09-2017

For stemte: 4 (A+T+V+Morten Dreyer (O))

Imod stemte: 2 (C+I)

Undlod at stemme: 1 (Birger Larsen (O))

Godkendt.

Asger Larsen (I) begærede sagen i KB jf. styrelseslovens § 23.

SAGSFREMSTILLING:

Planklagenævnet statuerede i kendelse af 2. maj 2017, at bygningen Øresunds Alle 67, skulle betragtes som en bygning i 2 etager, i strid med den for området gældende byplanvedtægt 3.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. juni 2017, at en lovliggørelse af bygningen ikke skulle ske som en dispensation fra byplanvedtægten, men at der skulle ske en fysisk lovliggørelse.

Administrationen har den 29. juni 2017 pr. mail orienteret husets ejer om kommunalbestyrelsen beslutning, og opfordret til, at ejer i samarbejde med sin arkitekt overvejer og vurderer hvordan en fysisk lovliggørelse kan gennemføres, med baggrund i Planklagenævnets bemærkninger.

Ejeren af ejendommen har den 10. august 2017 fremsendt en redegørelse for sin opfattelse af sagens behandling (Bilag 1).

Det fremgår af redegørelsen, at ejeren ikke agter at tage initiativ til en ændring af bebyggelsens fremtræden, så den eventuel kunne godkendes som en bygning i 1½ etage.

Ejeren henholder sig til at By-, Erhvervs- og Planudvalget den 12. januar 2016 godkendte bebyggelsens fremtræden, og at bygningen herefter blev realiseret på en oprindelig lovlig udstedt byggetilladelse.

Administrationen har den 22. august 2017 orienteret ejer om, at kommunen fastholder sin anmodning om at ejeren lader udarbejde et skitseprojekt, der beskriver principper for bygningens fysiske lovliggørelse. Ejer har i svar den 27. august 2017 fastholdt sit standpunkt.

Sagens status

Administrationen har ikke erfaring med en så omfattende fysisk lovliggørelse, hvor husets ejer ikke ønsker at bidrage. På baggrund af sagens status, er det administrationens anbefaling at der udarbejdes et juridisk notat fra en ekstern part, der beskriver kommunens handlemuligheder i sagen.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 5. september 2017.

Kommunalbestyrelsen den 21. september 2017.

Bilag

Redegørelse for sagens behandling

Punkt 4: Nye almene boliger - Rødtjørnsarealet

17/2812

RESUMÉ:

Status på kommunalbestyrelsens beslutning om at indlede dialog med Strandparken om at opføre nye almene boliger på Rødtjørnen.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller,

1. **at** udvalget drøfter oplægget fra Strandparken
2. **at** administrationen indgår i fortsat dialog med Strandparken, på baggrund af de politiske tilbagemeldinger.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-09-2017

Ændringsforslag fra V:

At forslaget udskydes på grund af nye oplysninger i bilag omdelt på mødet.

For stemte: 3 (C+I+V)
Imod stemte: 3 (A+O)
Undlod at stemme: 1 (T)

Faldet.

Ændringsforslag fra A+T:

A+T foreslår at dialogen med Strandparken om nybyggeri om almene boliger fortsætter, med fokus på

- at der udelukkende bygges på Rødtjørnen
- at boligudvikling på Hvidtjørnen drøftes i en senere proces
- at der kan bygges flere boliger, evt som tæt, tæt lavt byggeri med en højere bebyggelsesprocent
- at der bygges så varierede boligstørrelser som muligt, dog med en betydelig andel "ældrevenlige" boliger
- at Strandparken i samarbejde med Eventyrhuset drøfter rammerne for institutionens økonomi og forudsætninger for, at Eventyrhuset også fremadrettet kan drive dagtilbud på Rødtjørnsarealet.
- at mulighederne for fleksible boligformer eller lavere husleje inddrages.
- at det runde garageanlæg og det overfor liggende forfaldne anlæg på Sdr Røsevej indtænkes til boliger
- at bygningskroppen tilpasses ud mod strandengene og omgivende naboer

For stemte: 2 (A+T)
Imod stemte: 5 (C+O+I +V)
Undlod at stemme:

Faldet

Ad. 1

Drøftet.

Ad. 2

For stemte: 2 (A+T)
Imod stemte: 3 (V+I+C)

Faldet

Udvalget besluttede at Strandparken indbydes til dialogmøde på næste BEPU.

Protokoltilføjelse fra I:

Liberal Alliance har på mødet drøftet henvendelsen fra Strandparken og finder på den baggrund ikke yderligere behov for yderligere dialog med Strandparken.

Protokoltilføjelse fra O:

DF stemmer imod, da vores forslag om, at alle boliger skal være ældreegnede ikke nød fremme.

Dertil er det et krav fra DF, at alle de nye boliger udelukkende anvises fra Strandparkens venteliste, med borgere som har ventet mere end 30 år. Ved indflytning frases den kommunale boliganvisning. Vi ønsker at tilgodese venteliste borgerne på bekostning af nys tilkomne borgere.

Eventyrhusets lejeudgift skal indpasses i projektet, således at institutionen kan fortsætte som privat institution.

SAGSFREMSTILLING:

Bilag 6 "Revideret notat om nybyggeri på Rødtjørnen" tilføjet efter behandling i BEPU den 5. september 2017.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. april 2017 på baggrund af forslag fra A:

"at der optages dialog med boligselskabet Strandparken med henblik på, at opføre et antal almene boliger på den tidligere Rødtjørns institution. Dialogen kan f.eks. tage udgangspunkt i tidligere fremsendte forslag fra Strandparken. Med i dialogen drøftes også den private daginstitutiones fortsatte indplacering. Dialogen lægges til grund for den senere lokalplanproces, hvor byggeriet konkretiseres."

Administrationen afholdt den 16. juni 2017 møde med repræsentanter fra Strandparkens bestyrelse samt repræsentanter fra Boligkontoret Danmark.

Boligselskabet har efter aftale fremsendt en nærmere projektbeskrivelse der vedlægges denne sag som bilag. Der er også indhentet en hensigtserklæring fra den private institution Eventyrhuset i forhold til en ombygning af institutionen.

Boligselskabet fremsætter forslag til 2 scenarier; ét hvor alene Rødtjørnsarealet sælges til boligselskabet og ét hvor også Hvidtjørnsarealet sælges til selskabet.

Salg og bebyggelse af Rødtjørnsarealet:

Boligselskabets projektmateriale vedrører opførelse af 11 to-værelsesboliger, 15 tre-værelsesboliger og 3 fireværelsesboliger samt en udvidelse af den private børneinstitution Eventyrhusets nuværende lokaler.

Boligselskabet tilbyder at betale 3500 kr. pr. m² byggeret for grunden, svarende til en købesum på 2.065.000 Kr. Bebyggelsesprocenten er 40.

Opførelsen af de 29 boliger anslås at ville koste 53.913.000 Kr.

Kommunens andel af grundkapitalbidraget (under forudsætning af at der fortsat skal erlægges 10%) vil herefter udgøre 5.391.300 Kr.

Boligselskabet forudsætter at kommunen desuden stiller garanti for den del af lånet som overstiger 60% af ejendomsværdien, hvilket betyder at kommunen skal stille en garanti på 21.565.200 Kr. for boligdelen.

For institutionen gør det sig særligt gældende at långiver vil stille krav om kommunal garanti på 46,06% af lånet svarende til 8.324.424 Kr.

Långiver stiller desuden krav om at boligselskabet giver institutionen en 10-årig uopsigelig lejeaftale og at Dragør Kommune indgår en 10-årig uopsigelig driftsoverenskomst med institutionen.

Boligselskabet oplyser, at boligerne må forventes at få et huslejeniveau på 950 Kr. pr. m², og at institutionen forventes at få en årlig husleje på 1.750.000 Kr.

Salg og bebyggelse af Hvidtjørnsarealet:

Boligselskabet foreslår at også Hvidtjørnsarealet sælges til boligselskabet med henblik på opførelse af 12- 14 to- til firerumsboliger.

Boligselskabet tilbyder at betale 3.500 Kr. pr. m² byggeret.

Også på dette areal er bebyggelsesprocenten 40 hvilket i givet fald vil medføre en indtægt for Dragør Kommune på 3.456.000 Kr. som delvist vil kunne finansiere det kommunale grundkapitalbidrag vedrørende byggeriet på Rødtjørnsarealet.

Administrationen skal oplyse følgende:

1. På nuværende tidspunkt er sagen lagt op som et påtænkt salg af kommunalt areal uden offentligt udbud.

I henhold til reglerne på området vil det være lovligt at sælge uden forudgående offentligt udbud når salget sker til en almen boligorganisation med henblik på opførelse af nye almene boliger.

Det er dog fortsat et udtrykkeligt krav, at salget sker til markedsprisen.

Det betyder konkret, at den pris som boligselskabet tilbyder kommunen skal efterprøves i forhold til, om der reelt er tale om markedsprisen.

Dette kan enten ske gennem offentligt udbud – eller gennem en valuarvurdering.

Såfremt det besluttet at gå videre med et salg alene af Rødtjørnsarealet vil et salg uden udbud (og med valuarprøvelse af den tilbudte pris) være et relevant scenarie, da Strandparken må formodes at være det eneste selskab der vil have interesse i at bebygge netop dette areal.

Såfremt der derimod overvejes at gå videre med et salg af Hvidtjørnsarealet også, bør det efter administrationens vurdering overvejes om salget bør gennemføres på baggrund af et offentligt udbud.

2. I forhold til det/de fremlagte projekter er der en hel del forhold som skal afklares nærmere – både med boligselskabet og andre eksterne parter – før der kan arbejdes videre med sagen.

For eksempel kan nævnes, at långivers forudsætning om at kommunen skal indgå driftsoverenskomst med den private institution, ikke kan opfyldes på det foreliggende grundlag.

Eventyrhuset er i dag organiseret som en rent privat institution, og der kan ikke ske anvisning af plads dér via kommunen, ligesom kommunen ikke kan stille krav til driften af institutionen (ud over det pædagogiske tilsyn).

Dragør Kommune er ikke forpligtet til at genhuse institutionens børn under ombygningen, men vil være forpligtet til inden for 3 måneder at optage børn der indmeldes i et kommunalt tilbud.

Kommunalbestyrelsen gav den 22. juni 2015 afslag på at stille garanti i forbindelse med en ombygning af institutionen.

Derfor skal långiver adviseres og have adgang til at tage stilling til sagen. Boligselskabet bør ligeledes fortsætte dialogen med den private institution i processen, således at institutionen rettidigt kan finde genhusningsmuligheder.

Den evt. videre proces vil også indebære at der skal lægges en nærmere tids- og procesplan for lokalplanlægningen samt den forudsatte sammatrikulering af Rødtjørnsarealet med en del af naboarealet som ejes af boligselskabet.

Der skal lægges en nærmere plan for udflytning og evt. omplacering af de flygtninge som i dag er midlertidigt boligplaceret i den tidligere SFO Rødtjørnen samt i boligpavillonerne på udearealerne.

Endeligt skal der lægges en nærmere plan for selve byggesagen.

3. Strandparkens forslag lægger umiddelbart op til byggeri af traditionelle en-families boliger, af samme type som boligselskabets øvrige boliger. Der er flere almene boligselskaber som har gennemført byggeri af andre boligtyper, eks. seniorbofællesskaber med fælles faciliteter for lejerne. KAB har ligeledes et koncept kaldet AlmenBolig+, som er familieboliger, hvor beboerne selv står for dele af vedligeholdelsen, eks. at klippe hæk og slå græs. Det er med til at holde huslejen nede.

Administrationen anbefaler at kommunalbestyrelsen drøfter ønsker til diversitet og valgmuligheder i kommunens almene boliger, og at administrationen på denne baggrund kan gå i dialog med Strandparken.

På ovennævnte baggrund anbefaler administrationen, at det besluttet om der skal arbejdes videre med sagen – og i bekræftende fald i hvilket omfang.

Såfremt det besluttet at gå videre med et salg alene af Rødtjørnsarealet, - eller salg af Rødtjørns- og Hvidtjørnsarealet uden offentligt udbud – vil administrationen påbegynde arbejdet med udarbejdelsen af en nærmere tids- og projektplan som beskrevet.

Såfremt det besluttet at udbyde arealet/arealerne gennem offentligt udbud vil administrationen udarbejde en nærmere tids – og procesplan for tilvejebringelsen af et udbudsmateriale.

LOVE/REGLER:

Reglerne om opførelse af almene boliger.
Reglerne om salg af kommunale arealer.

Der er redegjort i sagsfremstillingen for de regler som er umiddelbart relevante for sagen på dens nuværende stade.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Der er redegjort i sagsfremstillingen for den økonomi som p.t. er kendt i forhold til sagens nuværende stade.
Som led i udarbejdelsen af en nærmere tids- og procesplan vil der også ske en afklaring af, i hvilket omfang den forudsatte garantistillelse vil påvirke den kommunale økonomi samt hvornår en eventuel salgssum må forventes at kunne frigives til kommunen.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 5. september 2017.

Økonomiudvalget den 14. september 2017.

Kommunalbestyrelsen, den 21. september 2017.

Bilag

Notat om nybyggeri i Strandparken.pdf

Tegninger - Rødtjørnsarealet

Tegninger - Hvidtjørnen

Strandparken Afd 3 - prisindikation.pdf

Hensigterklæring Nybyggeri Eventyrhuset.pdf

Revideret notat om nybyggeri i Strandparken.pdf

Punkt 5: Frigivelse genopretning af Hollænderhallen 2017

17/2796

RESUMÉ:

Der skal tages beslutning om frigivelse af anlægsbevilling til genopretning af Hollænderhallen for 2017.

INDSTILLING:

Administrationen indstiller, at der gives anlægsbevilling på i alt 195.000 kr. til genopretning af Hollænderhallen og at rådighedsbeløbet frigives.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-09-2017

Anbefales over for ØU/KB.

SAGSFREMSTILLING:

I anlægsbudgettet er der afsat 195.000 kr. til genopretning af Hollænderhallen.

Genopretningen er en løbende proces for udskiftning/fornyelse af bygningsdele som økonomisk ikke kan rummes inden for det normale budget til vedligeholdelse.

I 2016 har Hovedstadens beredskab foretaget brandeftersyn i Hollænderhallen.

I brandsynsrapporten stilles der blandt andet krav om skiltning med maksimal personbelastning i sportshallen.

Hollænderhallen har et ønske om, at personbelastningen i sportshallen er på ca. 1000 personer, så det er muligt at afholde større arrangementer uden dispensation fra brandmyndighederne.

I den forbindelse er flugtvejsforholdene blevet gennemgået og for at sikre en personbelastning på 1000 i hallen, skal der etableres 4 uafhængige flugtveje til det fri.

De afsatte anlægsmidler i 2017 dækker kun delvis udgifterne til ændring af flugtvejene. De resterende arbejder forventes udført i 2018 for de afsatte anlægsmidler i 2018.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Beløbet er afsat i budget 2017.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og planudvalget den 5. september 2017.

Økonomiudvalget den 14. september 2017.

Kommunalbestyrelsen den 21. september 2017.

Punkt 6: Meddelelse - Anlægsplan, status

15/392

RESUMÉ:

Sagen handler om status på kommunens anlægsprojekter.

BESLUTNING: By-, Erhvervs- og Planudvalget den 05-09-2017

Taget til efterretning.

SAGSFREMSTILLING:

Forvaltningen har revideret den samlede oversigt over anlægsprojekter med angivelse af, hvornår de enkelte projekter er planlagt udført og hvornår de enkelte projekter behandles politisk. Oversigten er vedlagt.

Af planen fremgår det, at projekternes første fase er, at der gennemføres undersøgelser og projekt, dernæst træffes politisk beslutning om at frigive midlerne, før arbejderne kan sættes i gang.

Mange af projekterne udføres over flere år. Derfor er projekterne stadig i gang og anlægsregnskaberne ikke afsluttet.

Oversigten vil løbende blive revideret, og ny oversigt fremsendt til udvalgets orientering en gang i kvartalet.

LOVE/REGLER:

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI/PERSONALEFORHOLD:

Ingen bemærkninger.

KOMMUNIKATION/HØRING:

Ingen bemærkninger.

RELATION TIL POLITIKKER:

Ingen bemærkninger.

BESLUTNINGSPROCES:

By-, Erhvervs- og Planudvalget den 5. september 2017.

Bilag

Anlægs tidsplan 8.xls

Punkt 7: Eventuelt

BEPU den 5. september 2017

Morten Dreyer (O) spurgte til:

Flyet på facaden på Hollænderhallen, samt bølgebryder og vaskeplads i havnen.
Forvaltningen orienterede.

Jerrick Walløe (C) spurgte til:

Byggemøder omkring svømmehallen. Forvaltningen orienterede.